



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
PROVINCIA DI SALERNO

SETTORE 8° : URBANISTICA, ASSETTO E CONTROLLO DEL TERRITORIO, PIANIFICAZIONE
SPORTELLO UNICO EDILIZIA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SPORTELLO UNICO IMPRESE

ALLEGATO B

VARIANTE AL R.E.C.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°91 del 18.11.1996 a seguito di modifiche apportate dalla delibera di Consiglio Provinciale n°152 del 25.02.1995.

Variante adottata il 19.12.2008, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 47

Variante approvata il 31.03.2009, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 10
con aggiunta, in parziale accoglimento delle osservazioni, in coda all'art. 88 di un ultimo comma.

Pubblicato sul BURC n° 29 del 18.05.2009

Redattori:

- **ing. Carmine AVAGLIANO**
- **arch. Renato ORONZO**
- **geom. Vincenzo SABBATINO**

Redattori della Variante:

- **arch. Giovanni LANDI**
- **ing. Maurizio PISATURO**
- **geom. Antonio SAVINO**

SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI	6
ART. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.....	6
ART. 2 - Definizioni.....	6
ART. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	12
ART. 4 - Opere soggette a Permesso di Costruire.....	18
ART. 5 - Opere soggette a DIA	19
ART. 6 - Opere e lavori eseguibili senza Permesso di Costruire o DIA.....	21
ART. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza.....	21
ART. 8 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire e destinazione dei proventi	22
ART. 9 - Vincoli	22
ART. 10 - Impatto ambientale	24
CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA - ABROGATO.....	25
ART. 11 - Composizione della Commissione Edilizia - ABROGATO.....	25
ART. 12 - Compiti della Commissione Edilizia - ABROGATO	25
ART. 13 - Funzionamento della Commissione Edilizia - ABROGATO	25
CAPITOLO III - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'	26
ART. 14 - Richiesta di Permesso di Costruire.....	26
ART. 15 - Documenti a corredo della domanda di PdC.....	27
ART. 16 - Documentazione da allegare alla DIA.....	30
ART. 17 - Presentazione e accettazione delle domande di PdC e DIA	31
ART. 18 - Procedimento per il rilascio del PdC.....	32
ART. 19 - Progetti di massima	32
CAPITOLO IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PDC E DIA	33
ART. 20 - Rilascio del PdC	33
ART. 21 - Efficacia e validità dei PdC - Responsabilità	34
ART. 22 - Decadenza, rinnovo e revoca dei PdC.....	35
ART. 23 - Derghe	36
ART. 24 - Modalità per le DIA.....	36
ART. 25 - Rinnovo, decadenza e annullamento delle DIA	36
ART. 26 - Varianti al progetto approvato oggetto di PdC o DIA	37
ART. 27 - Ricorso del richiedente.....	37
CAPITOLO V - ESECUZIONE DEI PDC.....	38
ART. 28 - Inizio dei lavori e formalità da esperire.....	38
ART. 29 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.....	39
ART. 30 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti.....	39
ART. 31 - Interruzione dei lavori	39

ART. 32 - Ultimazione del rustico e dei lavori.....	39
ART. 33 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.....	40
ART. 34 - Autorizzazione di agibilità	40
ART. 35 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero.....	42
CAPITOLO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	43
ART. 36 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	43
ART. 37 - Scarico dei materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	44
ART. 38 - Responsabilità degli esecutori di opere	44
ART. 39 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.....	44
TITOLO SECONDO - PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE .	45
CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE	45
ART. 40 - Salubrità del terreno.....	45
ART. 41 - Isolamento dall'umidità.....	45
ART. 42 - Isolamento termico	46
ART. 43 - Isolamento fonico	47
ART. 44 - Classificazione delle acque.....	47
ART. 45 - Modalità di scarico delle acque	48
ART. 46 - Rifornimento idrico	48
ART. 47 - Impianto elettrico.....	49
ART. 48 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	49
ART. 49 - Impianti speciali	50
ART. 50 - Impianti per le lavorazioni insalubri.....	50
CAPITOLO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.....	51
ART. 51 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24.....	51
ART. 52 - Centrali termiche	51
ART. 53 - Autorimesse Pubbliche.....	52
ART. 54 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco	54
ART. 55 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto.....	54
ART. 56 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.....	55
ART. 57 - Rinvio a leggi particolari	55
CAPITOLO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'.....	56
ART. 58 - Classificazione dei locali	56
ART. 59 - Caratteristiche dei locali	57
ART. 60 - Classificazione dei piani.....	59
ART. 61 - Soffitti inclinati e soppalchi.....	60
ART. 62 - Piani seminterrati.....	60
ART. 63 - Piani interrati	61
ART. 64 - Sottotetti	61
CAPITOLO IV - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	63

ART. 65 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"	63
CAPITOLO V - PRESCRIZIONI VARIE.....	64
ART. 66 - Norme di buona costruzione.....	64
ART. 67 - Zoccolature	64
ART. 68 - Elementi aggettanti	64
ART. 69 - Intercapedini	65
ART. 70 - Coperture	65
ART. 71 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	66
ART. 72 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili.....	66
ART. 73 - Marciapiedi e porticati.....	67
ART. 74 - Recinzioni.....	67
ART. 75 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	68
ART. 76 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.....	68
CAPITOLO VI - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO	70
ART.77 - Aspetto e manutenzione degli edifici	70
ART. 78 - Tinteggiature e rivestimenti.....	71
ART. 79 - Antenne radio- televisione.....	71
ART. 80 - Decoro e arredo urbano	72
ART. 81 - Mostre, vetrine e insegne in genere	72
ART. 82 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	74
ART. 83 - Tabelle e numeri civici	75
ART. 84 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale.....	75
ART. 85 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico.....	76
ART. 86 - Zone verdi e parchi	76
ART. 87 - Parcheggi	76
CAPITOLO VII - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI.....	78
ART. 88 - Norme edilizie	78
ART. 89 - Norme igieniche	79
ART. 90 - Impianto di riscaldamento e acqua calda.....	79
ART. 91 - Manutenzione delle abitazioni rurali	80
ART. 92 - Collegamenti alla viabilità.....	80
ART. 93 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....	80
ART. 94 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.....	81
ART. 95 - Ispezioni Sanitarie. Sanzioni.	82
ART. 96 – Stalle , concimaie e serre	82
TITOLO TERZO - LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	83

CAPITOLO I - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO.....	84
ART. 97 - Significato di lottizzazione	84
ART. 98 - Repressione delle lottizzazioni non autorizzate	84
ART. 99 - Redazione dei progetti di lottizzazione	85
ART. 100 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	85
ART. 101 - Contenuto delle convenzioni	86
ART. 102 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	87
ART. 103 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.....	87
ART. 104 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	87
ART. 105 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.....	88
ART. 106 - Tempi di attuazione della convenzione	88
ART. 107 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.....	88
ART. 108 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio ..	89
CAPITOLO II - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI.....	90
ART. 109 - Campeggi liberi occasionali	90
ART. 110 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.	91
ART. 111 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	92
ART. 112 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.	93
ART. 113 - Depositi di materiali su aree scoperte.....	94
ART. 114 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.	94
ART. 115 - Esposizione a cielo aperto di veicoli e merci in genere.....	95
ART. 116 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.	95
ART. 117 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.....	95
ART. 118 - Taglio dei boschi	96
ART. 119 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.	96
ART. 120 - Impianti di captazione dell'energia alternativa	96
ART. 120 bis - Diritti di segreteria ed istruttoria.....	97
TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	97
CAPITOLO 1 - PROCEDURE.....	97
ART. 121 - Esame delle pratiche	98
ART. 122 - Scheda tecnica descrittiva.....	98
CAPITOLO II - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI	99
ART. 123 - Attività di vigilanza. Modalità.....	99
ART. 124 - Provvedimenti - Sanzioni - Divieti	100
CAPITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	100

ART. 125 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	100
ART. 126 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	101
ART. 127 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.....	101
ART. 128 - Decadenza della Commissione Urbanistica Edilizia Comunale - ABROGATO	102
ART. 129 - Norme di rinvio	102
ART. 130 - Entrata in vigore del presente Regolamento.....	103

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2 - Definizioni

1) COSTRUZIONE - Ai fini del presente regolamento per "*costruzione*" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo 42/2004, così come previsto dall'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione ordinaria 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, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazioni di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardino le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a concessione né ad autorizzazione e dovrà essere comunicato al "Dirigente e/o al Responsabile dell'ufficio o del Servizio" prima dell'inizio dei lavori e alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici nel caso di edifici sottoposti a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/04.

3) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo 42/04, così come previsto dall'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare o integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimento, zoccolature e pavimentazione esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono soggetti a DIA, così come previsto dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/01 e s.m.i.

4) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo 42/04, e così come previsto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/01 e s.m.i., gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologico-strutturale dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi consentono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione planoaltimetrica dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a DIA, così come previsto dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/01 e s.m.i.

5) RIPRISTINO TIPOLOGICO

Il tipo di intervento prevede la riproposizione degli aspetti edilizio-architettonici, anche previa sostituzione edilizia, di parte o di tutto il corpo di fabbrica, subordinata al:

- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale, portici;
- ripristino e mantenimento della forma, dimensioni,

rapporti delle unità edilizie preesistenti e fra queste e le aree scoperte, quali corti, orti e giardini, sedi viarie;

- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

L'intervento di ripristino tipologico è soggetto a DIA o Permesso di Costruire.

6) RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a corti, orti e giardini, verde privato e pubblico, sedi viarie.

L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è soggetto a Permesso di Costruire di cui all'art. 4.

7) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

E' consentito l'aumento di superficie utile, secondo le prescrizioni degli strumenti esecutivi.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto a Permesso di Costruire o DIA.

8) DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a DIA di cui all'art.5.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a Permesso di Costruire o DIA, di cui all'art.4 e 5.

9) FRONTE

Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativo alle porzioni di facciata più esterna, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

Ai fini della verifica della "lunghezza massima dei fronti" di cui alle Norme di Attuazione del P.R.G. il fronte si intende continuo anche se interessa un solo piano.

10) AMPLIAMENTO

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

L'intervento di ampliamento è soggetto a Permesso di Costruire di cui all'art. 4 del presente Regolamento.

11) SOPRAELEVAZIONE

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

L'intervento di sopraelevazione è soggetto a Permesso di Costruire di cui all'art. 4 del Presente Regolamento.

12) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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, nei limiti e con le modalità previste dalla disciplina d'uso delle singole zone.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal PRG o dai successivi Piani Esecutivi ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.

In ogni caso l'indice di fabbricabilità territoriale e fondiario, relativi rispettivamente alla superficie territoriale di intervento e alle singole superfici fondiarie in essa comprese, non possono superare quelli preesistenti.

Si inseriscono in questa classe di interventi:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente, anche con modificazione del piano di campagna, secondo le prescrizioni degli strumenti esecutivi;
- le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alla attrezzature ed infrastrutture pubbliche;

E' consentito l'aumento di superficie utile, secondo le prescrizioni degli strumenti esecutivi.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici lorde e nette, destinazioni d'uso.

La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito, previa variante al Piano Esecutivo.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Permesso di Costruire di cui all'art. 4.

13) DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI

La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base".

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

14) ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, enti ed aziende pubbliche quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas, e aziende concessionarie di pubblici servizi (energia, telefonia, metano, ecc.).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art. 17 comma 3 del DPR 380/01 e smi.

Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti a Permesso di Costruire gratuita di cui all'art.4.

Gli interventi di attrezzature del territorio così come precedentemente definiti possono essere realizzati anche da soggetti privati,previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

15) USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazioni di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate da gli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 e seguenti del DPR 380/01 e smi è soggetto a Permesso di Costruire e/o DIA da parte del funzionario comunale preposto; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dagli enti e organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta. Qualsiasi opera od intervento previsto dal PRG o dai suoi strumenti di attuazione ricadenti in aree di demanio o di parco naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli enti competenti per legge.

16) CLASSIFICAZIONE DI VOLUMI TECNICI

Ai sensi e per gli effetti della circolare del Ministero dei LL.PP. del 31.01.73 n° 2474 si considerano volumi tecnici: i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i tetti di copertura se, oltre al fine di isolare termicamente l'edificio, non hanno altro uso o scopo, e se hanno un'altezza minima netta alla gronda di cm 30 ed un'altezza massima netta di cm 240, entrambe misurate dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura all'intradosso del tetto stesso.

ART. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

1) ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (HA)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi:

- specchi e corsi d'acqua;
- linee e parchi ferroviari;
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
 - a) strada primaria
 - b) asse di scorrimento.

Nel caso si abbiano zone o unità minime di intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate (strade interquartieri, di quartiere e locali) la dividente sarà la mezzerie di dette arterie, al netto della

grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) IT-INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/Ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

3) SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere divisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree destinate nel P.R.G. o nei Piani Esecutivi ed urbanizzazione primaria o secondaria e al netto delle aree di pertinenza dei fabbricati circostanti o in qualunque modo asservite ad altri interventi edilizi.

4) IF-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) Su1 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) Su2 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) RC - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) SC - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi i corpi a sbalzo chiusi ed i balconi o terrazze di profondità maggiore di 4 m..

Restano escluse pensiline, porticati di profondità fino a 4 metri, sporti, gronde, rampe o gradinate di accesso, scale esterne e sfinestrate. Restano escluse inoltre le parti di edificio completamente interrato; le autorimesse interrate, per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le aie, le concimaie e le serre di colture in zona rurale.

10) SU - SUPERFICIE UTILE (mq)

Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati misurati al lordo di tutti gli elementi verticali di chiusura (murature, ecc.) escluse le superfici di scale esterne non tompagnate, e per le sole parti emergenti dalla linea esterna dell'edificio, o dall'ultimo solaio di copertura a terrazza, le superfici relative a: extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, canne fumarie e di ventilazione.

Con esclusione altresì:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano e tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 15% della superficie utile complessiva (Su) definita come sopra.
- c) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una lunghezza del fronte misurato, in corrispondenza della tompagnatura sovrastante e sottostante, minore di sette metri e qualunque profondità misurata dal filo esterno della muratura, ovvero abbiano profondità minore di m. 2.00 e qualunque lunghezza del fronte.
- d) delle cabine elettriche.

11) SA - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi, cavedi, vani ascensori, sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) VC - VOLUME DEL FABBRICATO

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici esterne (S_u) dei singoli piani fuori terra ivi compreso il piano sottotetto (se non considerato volume tecnico ai sensi dell'art. 2 punto 16) per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile più il prodotto della superficie utile del piano seminterrato per l'altezza fuori terra. L'altezza dell'ultimo piano va riferita all'estradosso del solaio di copertura, se copertura piana (o dell'ultimo solaio orizzontale se il piano sottotetto è considerato volume tecnico ai sensi dell'art. 2 punto 16), ovvero come media ponderata delle altezze se la copertura è inclinata.

13) HF - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto. Tale punto non può comunque essere al disotto dell'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto. Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 40%, l'altezza delle fronti di un edificio va misurata fino all'estradosso della copertura in corrispondenza del compagno esterno dei piani sottostanti.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dall'estradosso del solaio di copertura.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici come definito dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.1.1973 n.2474.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, l'altezza massima consentita.

La media ponderata delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro

esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché la lunghezza degli stessi non sia inferiore a m 5.

14) H - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media ponderata delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro HF, e non deve superare l'altezza medesima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) DF - DISTANZA TRA LE FRONTI (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, pilastri realizzati per motivi strutturali e funzionali che non producano alcuna delimitazione di piani orizzontali e verticali. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

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

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra le due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

Nel caso di interventi su volumi esistenti, si possono conservare le distanze originarie, a meno di motivi igienico-sanitario di interesse pubblico.

16) D - DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato fuori terra, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, pilastri realizzati per motivi strutturali e funzionali che non producano alcuna delimitazione di piani orizzontali e verticali, strutture non fisse a protezione di ingressi o percorsi pedonali in genere, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 5 a meno di misure maggiori previste dalle Norme di Attuazione.

In caso di una costruzione totalmente interrata va comunque verificata la distanza minima dal confine ai sensi del Codice Civile.

In caso di proprietà diverse sono ammesse costruzioni in aderenza, sul confine di proprietà nel caso di richiesta presentata congiuntamente, con esclusione in ogni caso di costruzioni sul limite di zona omogenea.

Il tutto salvo i diritti dei terzi.

La distanza dal filo stradale può non essere rispettata in caso di allineamento con fabbricati esistenti o nell'attuazione di Piani Esecutivi od in caso di intervento di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti che consentano l'ampliamento della sede stradale, previa relativa dichiarazione dell'interesse pubblico e approvazione del relativo planovolumetrico da parte della Giunta Municipale, a meno che si tratti di strade del tipo A - B - C - D - come classificate dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.285 e smi. Nell'edificazione in genere vanno comunque rispettate le norme sulle fasce di rispetto dalla strade del D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive modifiche ed integrazioni.

17) N - NUMERO DEI PIANI

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 64.

18) LM - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, anche se interessa un solo piano.

19) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

a) Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

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

c) Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre.

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

20) INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

21) VOLUME DEI FABBRICATI DI VECCHIA COSTRUZIONE

Per volume utile dei fabbricati di vecchia costruzione si intende quello definito al punto 12 del presente art.3. Eventuali volumi eccedenti la superficie esterna della copertura sono da considerare volumi tecnici se compresi tra quelli definiti dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474.

ART. 4 - Opere soggette a Permesso di Costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire rilasciata da parte del Funzionario Comunale preposto, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio del Permesso di Costruire le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni e ricostruzioni anche ai sensi della legge 219, non in contrasto con la precedente normativa, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente art. 2, (ivi comprese le verande);
- c) opere di ristrutturazione, così come definite al precedente art. 2;
- d) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché la costruzione di impianti di depurazione delle acque luride;

- h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità (vedi però art. 56 legge 219 del 14.5.1981);
- i) coltivazione di cave e torbiere, modificazioni del suolo pubblico e privato;
- l) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi quando non diversamente regolato da leggi statali o regionali;
- n) operazioni di sbancamento o riempimento che implicano trasformazione urbanistica anche di tipo agricolo;
- o) installazione e attrezzature di complessi turistici complementari, quali campeggi, complessi destinati ad alloggi temporanei e simili;
- p) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche;
- q) depositi di rottami di qualunque specie nel rispetto di quanto previsto dalle Leggi vigenti in materia;
- r) stabilimenti balneari;
- s) tutte le opere per le quali è previsto il rilascio del P.d.C. ai sensi del D.Lgs 380/01 e s.m.i e della L.R. 19/01.

Il Funzionale Comunale preposto può, ove il caso, ricorrere all'istituto del Permesso di Costruire con atto d'obbligo o Permesso di Costruire convenzionato per le opere di cui al presente art. 4.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta per il Permesso di Costruire si rinvia al Capitolo III del presente Regolamento.

ART. 5 - Opere soggette a DIA

Sono soggette a DIA, ad eccezione del punto A) che è soggetta ad autorizzazione comunale presentata dagli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dell'Ufficiale sanitario e/o del Comando VV.UU:

- A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
- B) i lavori e le attività di cui appresso:
 - 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - 2) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
 - 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - 4) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
 - 5) i depositi di materiali su aree scoperte;

- 6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi;
- 7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- 8) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 9) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- 10) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 2 che non riguardano anche modifiche strutturali;
- 11) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, come definiti al precedente art. 2 che non riguardano anche modifiche strutturali;
- 12) le opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.39 n.1089 e 29.6.39 n.1497;
- 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 16) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 17) il collocamento di inferriate, ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- 18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 19) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- 20) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 21) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 22) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 23) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito.
- 24) opere di consolidamento e di sostegno dei terreni nei casi seguenti:
 - in sostituzione di opere preesistenti, di remota costruzione fatiscenti o crollati;

- di nuova costruzione se di lieve entità e tali che non alterino lo stato dei luoghi;

25) realizzazione, modificazione e manutenzione di recinzioni, con le limitazioni prescritte per le zone soggette ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 42/2004 e con le limitazioni di cui al presente regolamento;

26) realizzazione in zona agricola di serre, concimaie, cisterne di limitate dimensioni, silos;

27) realizzazione in zona agricola di tettoie smontabili nella misura dell'1% della superficie disponibile con un massimo di 50 mq. di altezza non superiore a m. 5, misurata alla gronda e per periodi limitati e precisamente definiti;

28) realizzazione nell'ambito di stabilimenti industriali, artigianali e commerciali di quanto previsto nella circolare del Ministero LL.PP. N.1918 del 16/11/1977. In particolare le tettoie devono essere contenute nel 20% dell'indice di copertura di zona;

29) coperture smontabili e temporanee dei parcheggi in zone balneari;

30) apertura e trasformazioni in misura limitata di vani esterni in fabbricati esistenti tali da non alterare il prospetto in maniera significativa e non modificare la destinazione d'uso degli immobili. Restano salve le limitazioni previste dai Decreti Legislativi 42/0004 e 152/2006 e s.m.i;

31) tutte le opere per le quali è prevista la presentazione della D.I.A. ai sensi del D.Lgs 380/01 e s.m.i e della L.R. 19/01.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e degli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

ART. 6 - Opere e lavori eseguibili senza Permesso di Costruire o DIA

Non sono soggetti a rilascio del Permesso di Costruire di cui all'Art. 4 o della DIA di cui all'Art. 5 i lavori di cui all'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i

- a) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune, fermo restando l'obbligo del parere favorevole, per zone sottoposte a vincolo paesaggistico, della Commissione Locale per il paesaggio;
- b) l'esecuzione dei lavori a seguito di Ordinanze Sindacali;

ART. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie, di assoluta urgenza, in dispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata

comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di Permesso di Costruire o DIA;

ART. 8 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire e destinazione dei proventi

Il Permesso di Costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le sanzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tale opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione a garanzia.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato gratuitamente nelle ipotesi previste dall'art. 17 del DPR 380/01 e smi.

ART. 9 - Vincoli

I Permesso di Costruire rilasciati e le Denuncia Inizio Attività in materia urbanistica ed edilizia, sono validi rilasciati per le zone del territorio comunale soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 previa Autorizzazione Paesaggistica del Funzionario Comunale preposto, in virtù della sub delega in

materia di beni ambientali operata dalla Regione Campania, con legge 23/2/1982 n. 18.

Detta Autorizzazione Paesaggistica è rilasciata dal Funzionario Comunale preposto visto il parere espresso dalla Commissione Locale per il paesaggio.

Nelle aree vincolate ai sensi D.Lgs. 42/04, qualunque intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia deve conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) La copertura deve essere costituita da tettoia di tipo tradizionale a falde inclinate con manto di copertura costituito da tegole di argilla del tipo alla "Napoletano" salvo diversa determinazione della commissione Locale per il paesaggio o del funzionario competente in sede di rilascio della autorizzazione paesaggistica relativamente alle peculiarità ed alla localizzazione dell'intervento;
- b) Gli infissi esterni devono essere in legno naturale o verniciato a smalto, oppure in aree soggette all'azione della salsedine possono essere in alluminio preverniciato o materiali similari di colore verde o in legno-alluminio, la tipologia ed i colori saranno oggetto di precise prescrizioni da parte della C.E. integrata;
- c) Gli intonaci devono essere del tipo tradizionale di colori tenui, sono da evitare l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;
- d) Le grondaie e le discese pluviali devono essere in ferro, rame o zinco verniciato di colori uniformi a quelli dell'intonaco del fabbricato;
- e) Le aree scoperte devono essere adeguatamente sistemate a verde utilizzando le essenze vegetali tipiche e tradizionali della zona;
- f) Nelle aree esterne è escluso l'utilizzo di pavimentazioni in cemento o asfalto; eventuali percorsi e aree pavimentate devono essere realizzate con pietrisco, elementi in cotto oppure pietre naturali.

Sono fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni, anche più restrittive, che possono essere impartite dalla Commissione Locale per il paesaggio e dalla Soprintendenza competente all'esame del progetto.

I Permesso di Costruire rilasciati e le Denuncia Inizio Attività in materia urbanistica ed edilizia sono inoltre soggetti alla seguente regolamentazione:

1) - Aree che rientrano nella perimetrazione del "Parco Archeologico", come definita nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. e che sono definite come zone omogenee "B", "D" e "Servizi Generali":

- Ogni intervento edilizio, ivi compreso eventuali nuove edificazioni, è soggetto, al "Nulla Osta" preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Salerno;

Restano esclusi da tale obbligo gli interventi di manutenzione e recupero che non comportano scavi o rimaneggiamenti dell'area di sedime.

2) - Aree che rientrano nella perimetrazione del "Parco Archeologico", come definita nelle tavole della zonizzazione del P.R.G., comunque diverse da quelle descritte al punto precedente:

- Sono consentiti interventi di manutenzione in genere e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti previo "Nulla Osta" preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Salerno.

3) - Aree esterne alla perimetrazione del "Parco Archeologico", come definita nelle tavole della zonizzazione del P.R.G., ma soggette a vincolo archeologico ai sensi D.Lgs. 42/04:

- Ogni intervento edilizio, ivi comprese eventuali nuove edificazioni, è soggetto al "Nulla Osta" preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Salerno.

Restano esclusi da tale obbligo gli interventi di manutenzione e recupero che non comportano scavi o rimaneggiamenti dell'area di sedime.

4) - In tutte le restanti aree del territorio comunale, ogni intervento che prevede nuove edificazioni o sostituzioni edilizie, l'inizio dei relativi lavori deve essere comunicato, oltre che al Comune, alla competente Soprintendenza Archeologica di Salerno, almeno una settimana prima dell'inizio dei lavori stessi.

ART. 10 - Impatto ambientale

Negli ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04 i PdC occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciati solo ove si riscontri, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione locale per il paesaggio, l'inesistenza di rischio per l'alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento è progettato.

Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all'art. 6 sono i seguenti:

- Relazione paesaggistica con fotoinserimento dell'intervento;

- Foto a colori in numero non inferiore a sei (6) illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se ineditato) o l'attuale stato dello edificio esistente da sottoporre ad intervento e di rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;

- Planimetria quotata con il riporto

a) delle coperture degli edifici esistenti entro un raggio di mt. 100 minimo distinte per tecnologia, tipologia, finiture, con indicazione delle falde e delle pendenze, nonché del colore degli elementi di finitura;

b) delle pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici e privati entro un raggio di mt. 100 minimo;

- prospetti delle cortine edilizie esistenti al contorno dell'edificio del lotto nella scala non minore ad 1:200, con indicazione di tutte le membrature

architettoniche, del tipo e del materiale degli infissi, della muratura, degli intonaci e delle coloriture esistenti; nonchè delle alberature distinte per specie;
- relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate;
- tutta la documentazione prevista dal DPCM 12.12.2005.
Il Funzionario Comunale preposto può richiedere la compilazione obbligatoria di appositi questionari e schede, predisposte a sua cura.

CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA - ABROGATO

ART. 11 - Composizione della Commissione Edilizia - ABROGATO

ART. 12 - Compiti della Commissione Edilizia - ABROGATO

ART. 13 - Funzionamento della Commissione Edilizia - ABROGATO

CAPITOLO III - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 14 - Richiesta di Permesso di Costruire

Le domande per ottenere il Permesso di Costruire a eseguire e/o modificare le opere indicate all'Art. 4 vanno in carta da bollo e indirizzate al Funzionario Responsabile preposto e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma di autorizzazione del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, ecc. nei limiti delle rispettive competenze), iscritto al rispettivo Albo professionale;

c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.)

e) sono esclusi lavori in economia.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella

domanda, allegando le Denuncia di accettazione, e di denunciare immediatamente eventuali cambiamenti;

3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

4) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

ART. 15 - Documenti a corredo della domanda di PdC

Alla domanda di PdC deve essere allegato il progetto, per lo meno in quattro copie in genere, e cinque in zona sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, oltre che su supporto informatico, costituito di norma dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente, anche rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m 30 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di

concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti in scala 1:500; nel caso di impossibilità da parte del privato, lo stesso potrà fare istanza al Sindaco per un decreto di autorizzazione all'accesso nella misura sufficiente per i rilievi richiesti;

3) estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, titolo di proprietà autenticato o di disponibilità dell'area;

4) planimetria del lotto scala 1:500 recante:

a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;

b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;

c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione della area non edificata;

d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe; almeno un profilo quotato secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle del lotto di almeno mt.20 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione in scala 1:500;

e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate ;

f) l'indicazione del tipo di recinzione;

5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali in scala 1:100;

- 6) prospetti esterni, e tutte le sezioni significative con le quote dei piani e delle coperture, riferite alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, in scala 1:100;
- 7) prospetti esterni a colori riportanti materiali e finiture;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative, a norma della L. 10/91 e successivi regolamenti attuativi;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti a norma della L.10/91 e successivi regolamenti attuativi;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di particolari costruttivi caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
- 13) documentazione fotografica di insieme e di dettaglio a colori dell'area interessata dalle opere (formato minimo 10x15) in due originali. Le foto devono essere rilegate e numerate e devono essere individuate sui grafici. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
- 14) relazione geognostica quando essa sia richiesta dalle dimensioni e particolarità dell'intervento del terreno di fondazione.
- 15) Dichiarazione sulla inesistenza di richieste di condono edilizio e/o finanziamenti ai sensi della legge 219/81 e s.m.i. e di ultimazione conforme a quanto assentito;
- 16) Calcolo di verifica art. 715 Legge n° 58 del 04.02.63 Codice della Navigazione, sulla distanza dall'Aeroporto;
- 17) Dichiarazione sulla inesistenza di asservimenti;
- 18) Qualifica agricola dei richiedenti (art. 12 L.153/75), se in zona agricola;
- 19) documentazione giustificativa dell'attività e layout produttivo;
- 20) planimetria sistemazione esterna dei fabbricati nuovi-variati-ampliati su floppy-disk sull'aerofotogrammetria.
- 21) tutta la documentazione previste dal DPCM 12.12.2005.
- 22) tutta la documentazione prevista dalle vigenti normative all'atto della presentazione dell'istanza;

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non e le sezioni più significative.

Ai progetti occorre allegare gli elaborati grafici richiesti dalle Leggi vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori e del proprietario contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva, di quanto prescritto dalla Legge. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di PdC concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Il Funzionario Comunale preposto può comunque richiedere elementi grafici e descrittivi integrativi.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni; deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficio sanitario, con particolare attenzione nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di PdC deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullastata del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade provinciali, statali e nazionali.

Per i PdC convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione predisposto previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del PdC, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i PdC onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del vuoto per pieno, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di PdC, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Quanto previsto dai due commi precedenti può essere applicato successivamente al parere favorevole del funzionario comunale preposto.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di PdC deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di PdC, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Nel caso di immobili ricadenti nelle "zone di recupero" il progetto dovrà essere, altresì, integrato da:

- 1) Stralcio della planimetria relativo all'unità minima di intervento;
- 2) Rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1:100; piante quotate di tutti i piani compresi interrati e sottotetti, pianta delle coperture; tutte le piante dovranno contenere le indicazioni degli ambienti coperti, a volta e/o cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione; prospetti e sezioni, con indicazione degli elementi emergenti dalla copertura; il tutto debitamente quotato come indicato al precedente punto 13);
- 3) Documentazione fotografica a colori dell'immobile nel suo insieme e dell'ambito che lo circondano, dei dettagli architettonici decorativi e dei locali interni, nel formato minimo di cm 10X15 con particolare riguardo alle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e al prospetto interno agli edifici contigui e prospicienti sull'area cortiliva, datata e firmata dal tecnico.

L'Ufficio tecnico Comunale fornirà a chiunque ne faccia richiesta, copia della cartografia e di tutti gli elementi descrittivi ed analitici in suo possesso, relativi alle condizioni dello stato dei luoghi ove è previsto l'intervento per il quale si richiede la concessione.

La presentazione della documentazione di cui ai punti n. 8 e n. 9 nonché nullatenente da parte: del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste e dell'autorizzazione per gli eccessi alle strade provinciali, statali e nazionali, può essere differita all'atto del rilascio della concessione.

Il funzionario comunale preposto al rilascio del PdC può approvare modelli tipo per la presentazione delle istanze.

ART. 16 - Documentazione da allegare alla DIA

Chiunque intenda presentare una DIA di cui al precedente articolo 5, deve allegare una dichiarazione, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del dichiarante. Per le DIA relative all'Art. 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo III del presente Regolamento Edilizio.

Nella denuncia, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

A corredo della denuncia deve essere allegata di norma la seguente documentazione sottoscritta da tecnico abilitato, oltre che su supporto informatico:

1) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) sezioni verticali quotate secondo le linee di maggiore importanza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione .

5) documentazione fotografica a colori della preesistenza; per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

6) tutta la documentazione prevista dal DPCM 12.12.2005.

7) tutta la documentazione prevista dalle vigenti normative all'atto della presentazione dell'istanza;

Per le istanze relative ad interventi su immobili ricadenti nelle "zone di recupero" la documentazione sopra indicata dovrà essere integrata dall'ulteriore documentazione prevista dall'ultimo comma del precedente Art.15.

Il funzionario comunale preposto al ricevimento delle D.I.A. può approvare modelli tipo per la presentazione delle istanze.

ART. 17 - Presentazione e accettazione delle domande di PdC e DIA

La domanda, corredata della documentazione di cui agli Artt.14, 15 e 16, deve essere presentata, unitamente alla ricevuta di versamento dei diritti di segreteria e di istruttoria o altri oneri se dovuti e delle tasse edilizie di cui alla allegata tariffa e alla cartella edilizia, all'Ufficio Protocollo del Comune.

All'atto della presentazione della domanda viene rilasciata all'interessato apposita ricevuta.

ART. 18 - Procedimento per il rilascio del PdC

Entro 10 gg. dall'accettazione della domanda, il Funzionario comunale preposto comunica l'avvio del procedimento ed il nominativo del Responsabile dell'istanza.

Entro 15 gg. il Responsabile del Procedimento richiede l'eventuale richiesta di integrazione documentale o grafica;

Entro 60 gg. dalla trasmissione della integrazione il Responsabile del Procedimento formula una proposta motivata al Funzionario Responsabile preposto ed acquisisce i pareri necessari di eventuale Enti.

Nei successivi 15 gg. il Funzionario Responsabile preposto comunica il provvedimento adottato ai sensi dell'art. 241/90 e smi.

ART. 19 - Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere del Funzionario Comunale preposto anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Il progetto di massima in tre copie deve comprendere:

- 1 - Domanda in bollo contenente quanto previsto ai punti a) e b) del precedente art. 14;
- 2 - Relazione tecnica descrittiva;
- 3 - Planimetria generale dello stato dei luoghi in scala 1 : 5000;
- 4 - Planimetria stralcio della zona, oggetto di intervento in scala 1:500/1:1000;
- 5 - Planovolumetrico dell'intervento.

CAPITOLO IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PDC E DIA

ART. 20 - Rilascio del PdC

Il rilascio del PdC da parte del Funzionario Comunale preposto è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi o da leggi vigenti.

Il PdC è rilasciato dal Funzionario Comunale preposto al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e del presente Regolamento.

Il rilascio del PdC è subordinato alla trascrizione di apposito vincolo di inedificabilità alla Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari relativamente all'immobile oggetto di intervento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il PdC è dato a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato dal Funzionario Comunale preposto.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune il relativo PDC, previo eventuale completamento degli atti. La comunicazione di approvazione non costituisce titolo per la esecuzione dei lavori.

Il PdC può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni o prescrizioni del PdC devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con la sottoscrizione dell'atto di concessione o con atto di impegno qualora venga richiesto dall'Amministrazione.

L'eventuale dissenso del Funzionario comunale preposto dal parere del Responsabile del Procedimento deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del PdC in essa deve essere annotato il parere difforme della Responsabile del Procedimento.

In ogni caso il PdC viene notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati debitamente vistato dal Funzionario Comunale preposto.

Dell'avvenuto rilascio del PdC viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del PdC e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del PdC stesso in quanto esso sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento secondo le normative vigenti sulla trasparenza degli atti amministrativi e del rispetto della privacy.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame, a meno di errori materiali commessi all'atto dell'esame della pratica.

Non possono essere rilasciati PdC relativamente ad immobili o terreni che comprendono nel loro complesso opere per la quali siano state emesse Ordinanze Sindacali per aver compiuto irregolarità edilizie.

Sono esclusi da quanto previsto al comma precedente gli interventi tendenti ad evitare pericoli per l'immobile nonché gli interventi a salvaguardia della privata e pubblica incolumità.

ART. 21 - Efficacia e validità dei PdC - Responsabilità

Il rilascio del PdC fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia e in assonanza con lo stato dei luoghi rappresentato nel progetto.

Il PdC è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento del PdC o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del PdC devono chiedere la variazione dell'intestazione del PdC.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il PdC originario.

Il titolare del PdC, il progettista, il Direttore dei Lavori, il Collaudatore e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal PdC.

ART. 22 - Decadenza, rinnovo e revoca dei PdC

Il termine per l'inizio dei lavori assentiti con PdC è di un anno e lo stesso si intende decaduto se entro 12 mesi dal suo ritiro, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario, ferma restando la durata complessiva della PdC ai sensi dell'art.15 del DPR 380/01.

La durata complessiva del PdC non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Funzionario Responsabile in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive o di situazioni eccezionali.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuovo PdC, in tal caso il nuovo PdC concerne la parte non ultimata.

Nel caso di opere di ridotta entità o di PdC relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti PdC, non completamente utilizzate, il Funzionario Responsabile preposto, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei PdC in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data inizio dei lavori. .

Il PdC può inoltre essere revocata/annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, o l'abbia abbandonata senza essere sostituito.
- c) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- d) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Il PdC cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca/annullamento.

ART. 23 - Deroghe

Il rilascio dei permessi a costruire può essere soggetto a deroghe come previste dall'art. 14 del DPR 380/01.

ART. 24 - Modalità per le DIA

Alla DIA è allegata la ricevuta di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria o altri oneri se dovuti al Comune.

Il Funzionario Responsabile preposto, sentiti l'Ufficio sanitario e/o il Comando dei VV.UU., ha sempre la facoltà di imporre particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le DIA si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riportare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Il richiedente dovrà comunicare l'inizio e la fine dei lavori, con allegata accettazione della Direzione dei Lavori e dell'Impresa.

Non sono valide DIA relativamente ad immobili o terreni che comprendono nel loro complesso opere per le quali siano state emesse Ordinanze Sindacali per aver compiuto irregolarità edilizie.

ART. 25 - Rinnovo, decadenza e annullamento delle DIA

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto della DIA, comporta la decadenza della DIA stessa, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tali casi, l'interessato può presentare nuova DIA in conformità alle nuove disposizioni.

Le DIA possono, in genere, essere respinte per gli stessi motivi per i quali è revocato/annullato il PdC, di cui al precedente Art. 22.

La DIA cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca/annullamento.

Nei casi di decadenza e di annullamento il titolare della DIA non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

ART. 26 - Varianti al progetto approvato oggetto di PdC o DIA

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedure analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Funzionario Responsabile preposto in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario.

Restano salve le modalità e procedure delle varianti disciplinate dall'Art. 32 del DPR 380/01 e smi.

ART. 27 - Ricorso del richiedente

Il provvedimento del Funzionario Responsabile è atto definitivo ed in quanto tale impugnabile innanzi al T.A.R. o con ricorso straordinario al Capo dello Stato nei modi e nei termini fissati dalla normativa vigente.

CAPITOLO V - ESECUZIONE DEI PDC

ART. 28 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della PdC o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata al Servizio Urbanistico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Servizio Urbanistico):

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Per gli impianti di urbanizzazione primaria non di competenza comunale, il titolare della PdC si sarà fatto carico di concordare con gli enti preposti i punti di presa e riportarlo su grafici sottoscritti dal Direttore dei Lavori e dagli stessi enti preposti.

Entro 15 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, il Servizio Urbanistico è tenuto a svolgere le operazioni suddette, trascorsi i quali può darsi corso ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della PdC non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori e del Collaudatore nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al competente ufficio comunale con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità dei PdC, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di congrue opere che non si limitano all'impianto del cantiere.

ART. 29 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il competente Funzionario, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il PdC e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, incaricati dal competente Funzionario del controllo delle attività edilizie e che pertanto hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 30 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e PdC.

ART. 31 - Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Funzionario Responsabile affinché questi, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 32 - Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione al Funzionario Responsabile e a depositare presso il Servizio Urbanistica i progetti esecutivi e le Denunce relative agli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita con riferimento alle norme vigenti in materia.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento funzionale di ogni parte del progetto ai sensi della normativa vigente.

ART. 33 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel PdC e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Funzionario Responsabile ne informa il Ministro dei LLPP ed il presidente della giunta regionale ai sensi dell'articolo 28 del DPR 380/01 e smi.

ART. 34 - Autorizzazione di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile da parte del Funzionario Responsabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, artigianale, agricola; l'agibilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della PdC deve richiedere al Funzionario Responsabile con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità.

Contemporaneamente deve depositare presso il Servizio Urbanistica comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato di cementizio armato, ferro, ecc. ai sensi della legislazione vigente nazionale e regionale,
- tutta la documentazione prevista dal DPR 380/01 e s.m.i. e da specifiche normative e regolamenti;

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Funzionario Responsabile regolare PdC per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al PdC o DIA;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, in ferro, nonché in muratura;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV;
- i) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento;
- l) che siano stati rispettati gli adempimenti previsti dalle norme sugli impianti vigenti.
- m) che siano stati versati tutti gli oneri previsti dal DPR 380/01 e s.m.i. e quelli previsti da eventuali convenzioni stipulate dal concessionario;
- n) che il concessionario abbia rispettato tutti gli impegni eventualmente assunti all'atto del rilascio del PdC;
- o) che siano stati ripristinati eventuali danni arrecati a strutture private o pubbliche (strade, marciapiedi, fogne, recinzioni, ecc.).

La procedura è quella prevista dall'art. 25 del DPR 380/01 e s.m.i.

In assenza dell'autorizzazione di agibilità è fatto divieto agli Uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici (acqua, fognatura, gas. ecc.).

Il Certificato di agibilità viene rilasciata dal Funzionario Responsabile entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e sanitari.

In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Funzionario Responsabile, scaduto il termine di validità della PdC, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

ART. 35 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario e/o i competenti Servizi Tecnici Comunale, anche su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche o statiche e ordinarne lo sgombero.

CAPITOLO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 36 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 100x100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome, e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato e del collaudatore statico in corso d'opera ai sensi della L.R. N°9/83 e delle altre figure professionali normativamente previste.
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della PdC o DIA con la data del rilascio e di scadenza.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica del PdC e DIA e dei disegni progettuali.

ART. 37 - Scarico dei materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Funzionario Responsabile.

In caso di consistenti demolizioni da eseguire in centro urbano occorre darne la opportuna pubblicità.

ART. 38 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 39 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Funzionario Responsabile può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Nel caso che, durante l'occupazione del suolo pubblico o comunque a seguito dell'utilizzazione dello stesso ai fini dell'esecuzione dei lavori, si arrechino danni

alla proprietà pubblica, il rilascio della ~~abitabilità~~/agibilità è subordinato al ripristino dello stato dei luoghi certificato da tecnico comunale.

TITOLO SECONDO - PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 40 - Salubrità del terreno

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti e devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici sotto il profilo della sicurezza statica della costruzione.

ART. 41 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione, per strati di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore. I locali, classificati, nel successivo art. 58, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata. Nel caso di locali classificati, nel successivo Art. 58, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm,

indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore dalla falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Il Comune può concedere porzione di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non consentire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo Art.85.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 42 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo Art. 58, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso l'Ufficio Tecnico comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche dell'isolamento termico e dell'impianto di riscaldamento a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante prima dell'inizio dei lavori,

completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

ART. 43 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ambienti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo Art. 58 come A1-A2-S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità deve rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente e atti consequenziali.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici, o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 44 - Classificazione delle acque

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

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

ART. 45 - Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente Art., deve essere prevista apposita rete di tubazione totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente Art., deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente Art., devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa e conforme alle norme vigenti in materia e congruente con le esigenze del recapito finale.

Per le nuove edificazioni la fossa biologica va posta all'esterno del perimetro della costruzione; per interventi sull'esistente il posizionamento va valutato caso per caso, non escludendo l'ipotesi di occupazione del sottosuolo pubblico.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato, a spese del proprietario solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente Art. vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo delle norme vigenti.

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

ART. 46 - Rifornamento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 58, come A1-A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto Comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto deve inoltre essere distinto e separato dall'altro eventualmente allacciato sull'acquedotto comunale.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al

primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile.

ART. 47 - Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo Art. 58, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivo di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

ART. 48 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo Art. 58, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato, se sprovvisti di apertura all'esterno.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 58, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a congrua distanza da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative.

ART. 49 - Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, in locali di uso pubblico o comunque destinati ad essere utilizzati da più persone (uffici, negozi, industrie, ecc) la cui realizzazione e assistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della autorizzazione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dello impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dai competenti uffici sanitari e da un tecnico abilitato.

ART. 50 - Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dei competenti organi sanitari.

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

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dai

competenti organi sanitari, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 51 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati per civili abitazione devono essere rispettate le norme del Decreto Ministero dell'Interno 16.5.87 n. 246 e successive norme vigenti all'atto della realizzazione del fabbricato.

In particolare devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori condominiali non devono avere alcuna comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato o di altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1.00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
- 3) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- 4) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso disimpegni aerati direttamente dall'esterno provvisti di porta metallica;
- 5) tutti i fabbricati, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime dalla sede stradale, esclusi marciapiedi: larghezza ed altezza m 4).

ART. 52 - Centrali termiche

A) - Centrale termica a combustione liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

B) - Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0.50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività. Devono essere comunque rispettate tutte le norme vigenti in materia.

ART. 53 - Autorimesse Pubbliche

- 1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.
- 2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale, scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq 6 con porte interdistanti non meno di m 2.
- 3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi, e comunque non inferiore a metri 4.
- 4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a alle previsioni del DM 01.02.1986 e smi.
- 5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una e più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi al muro.
- 6) Le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentate con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2.000 mq.

Le autorimesse al 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1.500 mq e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non superiore a mq 750.

Tra le autorimesse del 1° e del 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.

7) Gli impianti elettrici devono essere <<a regola d'arte>> e conformi alle norme CEI.

8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto << a trappola >>.

9) Nelle autorimesse interrate non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.

10) In prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca da incendio da mm 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.

11) Nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.

12) Devono essere installati n. 1 estintore a schiuma da lt 10 o di tipo equivalente e n. 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq di superficie utile.

13) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività

(scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi.

14) L'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale non inferiori, a seconda dell'ubicazione e dell'altezza dell'autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle al piano terra aventi superfici di aerazione su un solo lato, da impianti di aerazione meccanica o da camini da aerazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria devono essere in lamiera. In caso di impianto ad estrazione d'aria le prese di aspirazione devono essere a 40-60 cm dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a metri 1 oltre la copertura del fabbricato soprastante o adiacente l'autorimessa.

La superficie di aerazione naturale non può in nessun caso essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aerazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità del pavimento, ed in alto in prossimità dei soffitti dei locali.

La portata degli impianti di aerazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla seguente tabella: Il progetto deve comunque essere approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per le autorimesse pubbliche o private valgono le norme della L. 122/89, dei regolamenti e delle deliberazioni Comunali attuative.

ART. 54 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità, di cui al precedente articolo 34 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali comunitari ecc.), e in tutti i casi sia richiesto dalla normativa vigente nel settore.

ART. 55 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

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

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 56 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

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

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

Restano ferme le norme di legge in merito.

ART. 57 - Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacoli, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPITOLO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'

ART. 58 - Classificazione dei locali

Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende :

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

La categoria A2 comprende:

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani ;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza,
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;

- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - c) vani scale colleganti solo due piani;
 - d) locali macchine con funzionamento automatico.
- I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale.

ART. 59 - Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alla leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente Art.58, non deve essere inferiore a m. 2.70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o a volta, sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente Art.58, non deve essere inferiore a m. 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 l'altezza minima interna deve comunque rispettare eventuali norme specifiche per le attività previste

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2.40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 - punti a) e b).

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi. Tutti i locali A1 devono avere in genere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1.70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o recupero o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, devono rispettare le dimensioni minime contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

Negli interventi di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria sono ammesse in genere deroghe dalle superfici minime quando è dimostrato da esigenze statiche o da misure di salvaguardia imposte al singolo immobile.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno e antibagno salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri abbiano l'accesso dai locali cui sono specificamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categorie S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Ogni locale di categoria S1 deve essere provvisto di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente Art.58, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1.20 e la larghezza minima 0.90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1.50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutte le costruzioni sia private che pubbliche o destinate ad uso pubblico devono rispettare le normative sugli standards residenziali e in particolare la legge 9 gennaio 1989 N.13 recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente Art. 58, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi a norma dell'art. 5 del D.M. 5.7.1975.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 0,10 e comunque la superficie delle prime non dovrà risultare in ogni caso inferiore a mq 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e in mancanza dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

D) Riscaldamento

Tutte le costruzioni devono rispettare le norme vigenti in materia.

ART. 60 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati dalle limitate espansioni di locali di categoria

A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizioni che questi non eccedono 1/10 della superficie del piano.

ART. 61 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media utile corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1.60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A con esclusione di quelli destinati ad abitazione e di quelli per i quali è espressamente vietato da norme specifiche sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 40% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2.00 sia al disotto che al disopra del soppalco; le maggiori superfici sono soggette agli oneri di cui al DPR 380/01 e smi.

ART. 62 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e l'intradosso del soffitto superi almeno di m 1.60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 63 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in massima parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dai competenti organi sanitari, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 64 - Sottotetti

I locali sotto la falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili, non devono avere altezze medie nette al rustico eccedenti i m.1.70 e pendenza massima del 40%, e possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori lavanderie e stenditoi coperti, collegati anche direttamente a singole abitazioni.

L'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti, anche non abitabili, può essere realizzata tramite lucernai, abbaini, terrazzini. L'altezza media del sottotetto va misurata con riferimento a tutta la superficie del fabbricato e l'altezza minima va misurata in corrispondenza dei muri perimetrali dei piani sottostanti.

Per i sottotetti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione nell'ambito del volume preesistente.

Gli stessi possono trasformarsi in locali abitabili se, considerati insieme al fabbricato sottostante, rispettano l'indice di fabbricabilità fondiario e le dotazioni di aree di parcheggi.

Restano salve le norme di codice civile.

Nei fabbricati esistenti con copertura a terrazza è consentita la realizzazione di sottotetti se considerati insieme al fabbricato sottostante, rispettano l'indice di fabbricabilità fondiario e la dotazione di aree di parcheggio con le seguenti modalità:

A) Siano locali abitabili aventi i requisiti e le caratteristiche previste dal presente Regolamento.

B) Siano locali non abitabili con le seguenti caratteristiche:
-altezza in gronda cm. 30 misurato dall'estradosso
dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura
-pendenza max 40%;
-altezza media max = m. 1.70

CAPITOLO IV - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 65 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

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

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

I criteri generali di progettazione da adottare, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, devono mirare a definire: tre livelli di qualità dello spazio costruito:

- a) - l'accessibilità (esprime al più alto livello, in quanto consente la totale fruizione nell'immediato);
- b) - la visitabilità (rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria);
- c) - la adattabilità (rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in un livello di accessibilità) adottando, quindi tutte le prescrizioni tecniche definite dal decreto Ministeriale Lavori Pubblici 14.6.1989 n. 236.

Il rilascio del PdC, ovvero della DIA, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte del Funzionario Comunale preposto, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare tutte le norme di legge in materia.

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

CAPITOLO V - PRESCRIZIONI VARIE

ART. 66 - Norme di buona costruzione

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

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

ART. 67 - Zoccolature

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

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

ART. 68 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 20 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota

inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati, oppure devono essere opportunamente realizzati in modo tale da ripiegarsi su stessi e rientrare nella misura massima di 20 cm prevista.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m. 8,00,

se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di balconi in oggetto è consentita solo a quote pari o superiore a m 2,80 dal piano di marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50. Nel caso di fabbricati da realizzare nell'ambito di zone già edificate e per i fronti prospicienti strade pubbliche occorre adeguarsi agli allineamenti planoaltimetrici dell'esistente. Restano salve prescrizioni a salvaguardia dei prospetti nelle zone già edificate.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso dei profili dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, su suolo pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati dal filo esterno del marciapiede rialzato di almeno 50 cm.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza non minore a m. 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, non si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti. Restano salve le norme del Codice Civile.

ART. 69 - Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

L'intercapedine è obbligatoria per i locali seminterrati per cui viene richiesta l'abitabilità.

ART. 70 - Coperture

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 2,70.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

ART. 71 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parte del cortile o, nel caso di cortile a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

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

ART. 72 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

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

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

Le rampe per il transito dei veicoli devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano,almeno da un lato,ad un'altezza pari a 0,90 m.

ART. 73 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati pubblici devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

E' prescritta l'adozione dei parapetti,o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoti, terrazze e simili - comunque accessibili- che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

I marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche e private devono avere larghezza non inferiore a m. 1.50.

ART. 74 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, dall'Ente proprietario della strada o dall'Autorità preposte alla sicurezza del traffico, e in base alla normativa vigente.

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

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi, o delle singole concessioni.

Le recinzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima muretto di base m. 1.20 (in zona paesaggistica max m.0.50);
- altezza max recinzione sovrastante in ferro o similari non schermata m. 1.30 (in zona paesaggistica max m.2.00);

Vanno comunque rispettate le norme del Codice della Strada .

Eventuale schermatura saranno realizzate con elementi di verde.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere

mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

La fondazione della recinzione non deve insistere su suolo pubblico.

I muri di cinta prospicienti vie e spazi pubblici dovranno avere un conveniente bauletto di copertura allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica ed all'estetica.

Il piano di copertura dovrà essere inclinato verso l'interno della proprietà in modo tale da evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

Il Funzionario Comunale preposto può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 75 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

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

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

ART. 76 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità di lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a

cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO VI - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Nelle aree soggette alla normativa prevista dal Piano del Colore e da quella dell'arredo e decoro urbano, dette norme prevalgono su quelle del presente capitolo del REC.

ART.77 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interne alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, ovvero e opportunamente rivestiti e mimetizzati, comunque in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Funzionario Comunale preposto può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco oltre alle competenze della L. 47/85, su parere del Funzionario Comunale preposto, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza, il Sindaco, tramite i competenti uffici comunali, può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico il parere è espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

ART. 78 - Tinteggiature e rivestimenti

Nelle nuove costruzioni, nelle opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono sempre eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e alle caratteristiche del contesto architettonico in cui si va ad operare.

Se l'edificio appartiene a più proprietari la tinteggiatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza il Funzionario Comunale preposto può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Il Funzionario Comunale preposto ha facoltà di ordinare, il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonché dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento dell'insieme e offenda la vista o produca oscurità.

ART. 79 - Antenne radio- televisione

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni, risanamento o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Funzionario Comunale preposto richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 80 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Funzionario Comunale preposto, il quale, tenuto conto delle caratteristiche, anche paesaggistiche, delle singole zone per le quali è richiesto l'intervento, potrà anche negarne l'installazione.

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

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle ecc.) devono essere realizzate in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Prima della realizzazione di marciapiedi od aree comunque destinate ad uso pubblico, concessionari devono concordare con i competenti Servizi Tecnici Comunali le modalità esecutive, gli allineamenti ed i materiali da utilizzare.

ART. 81 - Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazioni da parte del Funzionario Comunale preposto.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare, o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate. Sono vietate le vetrine ad angolo su strade pubbliche.

Le ristrutturazioni delle vetrine esistenti dovranno adeguarsi alle presenti norme. In ogni caso è fissato in anni 5 il termine per l'adeguamento delle vetrine alle presenti norme.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

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

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 20 cm.

Non è consentito apporre insegne a bandiera.

In caso di riparazioni o modifiche del marciapiede o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Funzionario Comunale preposto può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di

esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli e i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi sia dal ciglio stradale che tra di loro secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o dal Funzionario Comunale preposto.

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

ART. 82 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno del vicino, il Funzionario Comunale preposto 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 aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi caratteri monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali,

paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 83 - Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizioni di immobili o recinzioni che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 84 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico monumentale, storico, archeologico, vincolanti ai sensi del D.Lgs. 42/04 oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e degli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interessi storici o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Funzionario Comunale preposto, sentita la Commissione Locale per il paesaggio, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva

autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalla legge del competente organo superiore.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Funzionario Comunale preposto può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o far effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 85 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, sono obbligati a farne denuncia immediata al Funzionario Comunale preposto, il quale è tenuto a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 86 - Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione, specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART. 87 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni ed esterni per parcheggio non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale deve essere rispettato quanto previsto dall'art.5, punto 2, del D.L. 2 Aprile 1968, n°1444, ed in ogni caso le norme riguardanti il superamento delle barriere architettoniche.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, in piani interrati o seminterrati e su aree contigue, anche con diversa destinazione. In tal caso andrà trascritto apposito vincolo di destinazione e inedificabilità alla Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nelle Nuove costruzioni per ogni unità immobiliare (destinata ad abitazioni,) deve essere previsto un garage di superficie netta pari ad almeno 18 mq., mentre per le unità immobiliari destinate a studi uffici e direzionale deve essere garantita la stessa metratura a parcheggio prevista per le abitazioni senza obbligo di realizzare singoli garage, da assentire all'unità immobiliare con le medesime procedure previste dalla Legge 122/89 e s.m.i..

E' obbligatorio dotare i parcheggi scoperti, sia privati che pubblici, di alberature non di alto fusto, fioriere da disporre in modo opportuno.

CAPITOLO VII - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 88 - Norme edilizie

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

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni igienico-edilizie relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di terrapieno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sull'livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze, qualora il fabbricato non sia dotato di piano interrato.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione; i locali accessori, quali magazzini, depositi ecc. connessi alla conduzione del fondo agricolo non possono essere realizzati al piano primo, pertanto possono essere realizzati ai piani interrati, seminterrati piani terra e rialzati.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Al fine dell'asservimento dei terreni agricoli non contigui per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, il lotto minimo prescritto dalle NTA del PRG vigente deve essere già integralmente soddisfatto all'interno del lotto agricolo oggetto di intervento sito nel Comune di Pontecagnano Faiano. Non è possibile utilizzare lo strumento dell'asservimento se non si è in possesso del requisito soggettivo di imprenditore a titolo professionale come definito dall'art. 1 comma 1 del D.Lgs. 99/2004 e smi.

Il limite di asservimento di mc 500 è riferito esclusivamente alla parte attinente le necessità abitative.

La contiguità dei fondi costituenti il lotto minimo previsto dal PRG per le diverse zone omogenee classificate agricole non è inficiata dalla presenza di strade vicinali (anche condominiali, interpoderali o consortili) ovvero da canalette consortili.

ART. 89 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per la esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 46.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 58, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico di acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 45.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni, e posti alla distanza richiesta dalle leggi vigenti.

ART. 90 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di

acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Le Amministrazioni Comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 91 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 77, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, della igiene e del decoro.

ART. 92 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, da mezzi di soccorso, e tali da evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 93 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione, recupero, manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibili, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

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

- 1) Intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m. 1,20 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) L'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e

per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 45;

3) Sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) Devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc., o come abitazioni qualora siano rispettati i parametri urbanistici.

5) Si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza netta del locale non risulti inferiore a mt 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) Tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) Ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere area e luce direttamente dall'esterno;

8) Le scale d'accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordati al piano superiore mediante botola;

9) I tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso le Autorità competenti riconoscano insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10) Per quanto attiene le caratteristiche dei locali e degli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), nella realizzazione o manutenzione di concimaie e stalle, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 94 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

L'adeguamento alle prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, deve essere effettuato entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 95 - Ispezioni Sanitarie. Sanzioni.

Il Sindaco può far compiere dai Competenti Organi Sanitari e dai tecnici com.li, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero a norma della legislazione vigente.

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

ART. 96 – Stalle , concimaie e serre

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti a riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le orine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle nel rispetto delle normative vigenti.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 20 m.

Il Sindaco, sentiti i competenti organi sanitari, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni del podere e

distanti non meno di mt. 100 da qualunque abitazione e non meno di mt. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Le serre sono disciplinate dalla L.R. 24/03/1995, n.8.

Al fine di diminuire il rischio idrogeologico e per una razionalizzazione delle risorse idriche, in caso di installazione di nuovi impianti serricoli e/o per l'adeguamento di quelli già esistenti, previa adeguata relazione agronomico-geologica-idraulica, devono essere previste opportune opere di smaltimento delle acque piovane nonché la precisa individuazione del loro recapito finale con l'eventuale installazione di vasche o serbatoi di raccolta. In caso di particolare posizione geografica sul territorio e per impossibilità di recapitare le acque piovane reflue in canali capienti atti a contenere dette acque in caso di forti precipitazioni, la realizzazione delle suddette vasche di raccolta diviene obbligatoria.

In caso di intervento prospiciente strade od incroci, le serre saranno posizionate ad una distanza tale da garantire la sicurezza stradale con opportuni margini di visibilità.

Gli impianti serricoli possono realizzarsi, esclusivamente, nelle parti di territorio individuate come zone omogenee "E". E', altresì, possibile la realizzazione di impianti serricoli, anche in aree non ricadenti nelle zone omogenee "E" ed in aree gravate da vincoli decaduti alle seguenti e concorrenti condizioni:

- che le stesse risultino, da almeno un decennio e documentalmente, destinate, ininterrottamente, ad attività agricola;
- che le stesse si trovino al di fuori del centro abitato e del centro edificato delimitato ai sensi dell'articolo 17 della L. n. 765/1967 e dell'articolo 18 della legge n. 865/1971.

TITOLO TERZO - LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 97 - Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tali da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni non compresi in piani particolareggiati di esecuzione, in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, o artigianali ove la superficie dei lotti sia inferiore a quella minima prevista da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinarsi all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione com.le è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni sia data attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 98 - Repressione delle lottizzazioni non autorizzate

Le modalità di repressione di interventi configuranti lottizzazioni non autorizzate sono regolamentati dalle leggi vigenti e in particolare dall'art. 30 del D.P.R. 380/01 e smi.

ART. 99 - Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti laureati abilitati.

ART. 100 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dal programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio vanno allegati di norma i seguenti documenti:

A) Il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità; l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è, dove tecnicamente non impossibile, prioritaria rispetto alla realizzazione dei fabbricati;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relativo al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;

3) la planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata dal piano di lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello, ad equidistanza massima di metri lineari dieci, e dei caposaldi di riferimento; delle presenze naturalistiche ed ambientali (fabbricati esistenti, alberature, ecc.) nonché degli eventuali vincoli di natura idrogeologica, paesaggistica, archeologica ecc..

4) la planimetria del piano di lottizzazione, in scala 1:500 dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate alla edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi tra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- la eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;
- 5) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 6) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, almeno in scala 1:500, e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 7) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 8) Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
- 9) La planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il Comune ed il Proprietario o i proprietari e della quale formeranno parti integrante tutti gli elaborati precedenti.
- C) Documento comprovante il diritto dello avente titolo a richiedere l'approvazione della Lottizzazione;
- D) Relazione geologica prescritta dalla L.R. N. 9/83;
- E) Ogni altra documentazione previste da norme vigenti.

ART. 101 - Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente, fatto salvo quanto disposto dalla deliberazione consiliare n. 43/2003 per gli insediamenti turistici oltre che dall'art. 37 della LR 16/2004 e s.m.i.:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento, e le modalità regolanti i tempi per rendere liberi da persone i locali interessati dall'intervento, eventuali soluzioni alternative e i tempi e i modi per il rientro nei locali riattati/ricostruiti.

ART. 102 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi è quello indicato dall'art. 27 della LR n. 16/2004 e s.m.i.

ART. 103 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di costruzione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche, e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

I lottizzanti sono tenuti comunque ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti indipendentemente dal loro costo. Nel caso tale costo sia minore del relativo contributo dovuto ai sensi dell'art. 10/1977, i lottizzanti dovranno versare la differenza al Comune nei modi previsti dalla Legge.

ART. 104 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio dei PdC per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo 1 del presente Regolamento.

ART. 105 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 4 del presente Regolamento.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria sarà diretta da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la con direzione di tecnico di fiducia dei lottizzanti, qualora gli stessi lo ritengano opportuno.

Prima dell'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà nominata dall'Amministrazione apposita Commissione Tecnica di collaudo in corso d'opera.

Nel caso di opere di non notevole dimensione ed entità potrà essere nominata un solo collaudatore in corso d'opera.

Le spese tecniche cadranno a carico dei proprietari lottizzanti.

ART. 106 - Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di dieci anni.

ART. 107 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione prestata a titolo di garanzia finanziaria.

E' comunque sempre richiesta polizza fidejussoria a garanzia dei lavori da eseguire.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori al 75% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Funzionario Comunale preposto e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno il 75% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Funzionario Comunale preposto, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Il collaudo deve avvenire entro novanta giorni dalla data di ultimazione delle opere previste dalla convenzione.

ART. 108 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Salvo diverse determinazioni delle vigenti normative, Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente art. 100, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente art., il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di sessanta giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Funzionario Comunale preposto provvede alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione ai sensi della LR n°16/04.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro trenta giorni dalla data di notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Funzionario Comunale preposto ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

CAPITOLO II - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 109 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del competente ufficio comunale.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo; il competente ufficio comunale può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi. Ai sensi della Legge Regionale n.13 del 26.03.1993, i campeggi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico a gestione unitaria, attrezzati in aree recintate per la sosta in apposite piazzole e per il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di unità abitative, quali tende ed altri mezzi autonomi di pernottamento.

I campeggi possono essere dotati di piazzole con unità abitative proprie, con tende ed altri allestimenti stabili o mobili dell'azienda destinati al soggiorno di turisti non provvisti di mezzi propri, in misura non superiore al 30% del numero complessivo ricettivi dell'area aperta sono quelli definiti dall'art. 4 della medesima Legge Regionale 13/93.

ART. 110 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal competente ufficio comunale ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il competente ufficio comunale può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART. 111 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del competente ufficio comunale, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private. Per le strutture di cui al primo comma ricettive in genere, esistenti e funzionanti alla data di adozione del presente regolamento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico sanitario o funzionale sempre utilizzando strutture di natura precaria o che abbiano comunque carattere di mobilità.

Per le strutture di cui al primo comma e ricettive in genere, esistenti e funzionanti alla data di adozione del presente regolamento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico-sanitario o funzionale sempre utilizzando strutture di natura precaria o che abbiano comunque carattere di mobilità'.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere degli Organi sanitari competenti (quando necessario). L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta della Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa.

Il cambiamento di destinazione d'uso della struttura comporta l'automatica revoca dell'autorizzazione.

Il competente funzionario comunale può, in ogni caso, subordinare la autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione locale per il paesaggio.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili" se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II - Capitolo 1).

L'installazione di strutture di cui ai commi precedenti può essere autorizzata qualunque sia la destinazione e la superficie del lotto interessato.

Tale autorizzazione inibisce il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire sul lotto interessato e al soggetto richiedente, fino alla rimozione delle strutture trasferibili, precarie o gonfiabili.

ART. 112 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m. 1,20, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 1,50.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare la superficie minima prevista dal Regolamento Annonario per svolgere la attività corrispondente e l'altezza massima alla gronda non può superare i m. 3,00.

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

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

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

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

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

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

Le autorizzazioni di cui ai precedenti quattro commi sono subordinate al rispetto delle normative vigenti in materia.

ART. 113 - Depositi di materiali su aree scoperte

Salvo diverse disposizioni di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della normative vigenti in materia, i depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli Uffici Tecnici Comunali e l'Organo Sanitario competente, essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone, e siano vietati da norme vigenti.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza e rispettare le norme vigenti in merito.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco od il competente ufficio comunale può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle supposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 114 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Funzionario comunale preposto, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Funzionario comunale preposto può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Funzionario comunale preposto, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Funzionario comunale preposto può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli o con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Funzionario comunale preposto può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'Art. 126.

ART. 115 - Esposizione a cielo aperto di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo aperto, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Funzionario comunale preposto, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 116 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.

Per tali interventi si rimanda alle normative Nazionali e Regionali vigenti in materia.

ART. 117 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

La trivellazione e l'escavazione dei pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Funzionario comunale preposto, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, e nel rispetto della vigente normativa.

ART. 118 - Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 119 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Funzionario comunale preposto, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e il Comando Vigili Urbani, e subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

ART. 120 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Nel caso di zone sottoposte a vincolo paesaggistico, l'installazione dei pannelli è subordinata al parere espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

ART. 120 bis - Diritti di segreteria ed istruttoria

Ai sensi del Decreto Legge 18.9.1992 n. 382 recante "Disposizioni urgenti in materia di finanza derivata e di contabilità pubblica" sono istituiti i diritti di segreteria: come da delibera di C.P. n. 19 del 27/01/2000 e s.m.i.

E data facoltà di istituire appositi diritti di istruttoria previa specifica deliberazione della Giunta Municipale per l'individuazione dei procedimenti oggetto di diritti di istruttoria e relativa quantificazione.

TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO 1 - PROCEDURE

ART. 121 - Esame delle pratiche

Nella Trattazione di ogni pratica comunque regolamentata dal presente regolamento edilizio, si deve rispettare strettamente l'ordine cronologico della protocollazione, tranne i casi di interesse pubblico e/o altamente sociale.

ART. 122 - Scheda tecnica descrittiva

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà alla elaborazione di una "scheda Tecnica descrittiva", che sarà predisposta e gestita secondo schemi, modalità e forme definite dallo stesso U.T.C., e sarà completata ed aggiornata, a cura di tecnici abilitati incaricati dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.

Nella suddetta "scheda Tecnica descrittiva" saranno riportati: dati catastali ed urbanistici utili alla esatta individuazione delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, i dati metrici e dimensionali, nonché gli estremi di ogni provvedimento di competenza dell'Amministrazione Comunale afferente l'unità stessa.

In particolare per le unità immobiliari destinate ad attività industriali la "scheda Tecnica descrittiva" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico-sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.

La "scheda tecnica descrittiva" deve altresì contenere l'annotazione di tutti i controlli effettuati in corso d'opera e finali, prescritti dal presente Regolamento Edilizio e per l'accertamento che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate.

La "scheda tecnica descrittiva" è documento necessario per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità ai fini dell'attestazione che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Una copia della "scheda tecnica descrittiva" è conservata a cura del comune come parte integrante della pratica, dati contenuti nella scheda sono definiti tenendo conto anche della necessità di porre la base di un'anagrafe qualitativa del patrimonio edilizio, come parte di un più ampio sistema informativo territoriale, anche con l'eventuale utilizzo di supporti magnetici per la informatizzazione dei dati.

Sulla scheda l'Ufficio Tecnico Comunale svolge le opportune verifiche formali.

CAPITOLO II - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 123 - Attività di vigilanza. Modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Funzionario Comunale preposto esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di

tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione e trasformazione anche temporanea, che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica dal Sindaco, devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART. 124 – Provvedimenti – Sanzioni - Divieti

I provvedimenti, le contravvenzioni, le sanzioni amministrative e penali e quant'altro connesso alla repressione degli abusi edilizi sono esercitati ai sensi del DPR n° 380/01 e s.m.

CAPITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 125 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro trentasei mesi dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Sindaco, sentito l'Organo Sanitario competente, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 126 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

In particolare gli interventi su fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto e vincolo stradale, o comunque prospicienti le vie pubbliche, devono garantire l'ampliamento della sede stradale con l'arretramento dei corpi di fabbrica.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può sentito il competente Servizio Tecnico Comunale, e se nel caso, la Commissione Locale per il Paesaggio, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 127 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro trentasei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione. In particolare per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti

nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma e, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico Comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco, al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dal Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio dell'autorizzazione o concessione in sanatoria è subordinato al pagamento delle relative tasse e degli oneri di cui alla L. 10/77, se dovuti, compresi gli interessi di mora.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione Comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 128 - Decadenza della Commissione Urbanistica Edilizia Comunale - ABROGATO

ART. 129 - Norme di rinvio

Le previsioni di specifiche norme Nazionali e Regionali, nonché di appositi Regolamenti e Norme Comunali (quali ad esempio quelle afferenti al Piano del Colore, alle linee guida di ordine e decoro di arredo urbano, all'uso di aree

private a parcheggio, all'installazione di impianti di telefonia mobile,...) prevalgono, in caso di contrasto, su quelle del presente Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 130 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'espletamento delle procedure previste in merito dalla Legge Regionale n° 16/04.