



COMUNE DI
PERANO

**REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE**

- APRILE 2004 -



dot. Ing. Mario PONA

Indice

TITOLO I	6
NORME DI CARATTERE GENERALE.....	6
CAPO I	6
Disposizioni Generali	6
Art.1 – Obbiettivi del Regolamento Edilizio	6
Art.2 - Campo di Applicazione.....	6
Art.3 – Rapporto R.E.C. – N.T.A. del PRG.	7
Art.4 - Adeguamento alla Legislazione	8
CAPO II	9
Definizioni	9
Art.5 Dimensionamento e Conformazione degli Edifici	9
Densità Edilizia. Parametri SF, SE, UF	9
Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione.....	9
Volumi in Aggetto.....	9
Art.6 Definizioni e Interpretazione dei Parametri Edilizi.....	10
Alloggio	10
Altezza della Costruzione (H).....	10
Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)	10
Centro Abitato	11
Centro Edificato	11
Centro Urbano	11
Distanza dai Confini (Dc)	12
Distanza dai Fili Stradali (Ds).....	12
Distanza tra le Pareti Esterne degli Edifici (Df).....	12
Indice di Edificabilità Territoriale (IT).....	13
Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)	13
Indice di Piantumazione (Ip).....	13

APPROVATO CON DELIBERA

DI C.C. N° 9 DEL 27-04-2004



Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	13
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)	14
Lunghezza Massima delle Fronti (Lm).....	14
Numero dei Piani (N).....	14
Parcheggio Pubblico (Pp).....	14
Parcheggio Privato (P)	14
Rapporto di copertura (RC)	14
Spazi Interni agli Edifici (Si).....	14
Superficie Utile Abitabile (SA)	15
Superficie Coperta di un Edificio (SC)	15
Superficie Edificabile (Se)	15
Superficie Fondiaria (SF)	16
Superficie Fondiaria Residua (SFR).....	16
Superficie Minima del Lotto (Sm)	16
Superficie Residua (SR).....	17
Superficie Minima del Lotto (Sm)	17
Superficie Territoriale (ST)	17
Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1).....	17
Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)	17
Superficie Utile (SU).....	17
Volume di un Edificio (V)	18
Art.7 Classificazione dei Locali e degli Usi	19
Art.8 - Requisiti Minimi degli Alloggi	20
Art.9 - Altezze dei locali.....	21
Art.10 - Locali Interrati.....	21
Art.11 - Locali Seminterrati.....	22
Art.12 Sottotetti	23
TITOLO II	25
QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE.....	25
CAPO I	25
Inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale	25
Art.13 - Aspetto e Manutenzione degli Edifici	25

Art.14 - Facciate e Coperture.....	26
Art.15 - Recinzioni	26
Art.16 - Aggetti e Sporgenze	27
Art.17 - Elementi di Arredo Urbano	28
Art.18 - Marciapiedi e Porticati.....	31
Art.19 - Aree Pertinenziali degli edifici, Giardini, Zone Verdi e Parchi.....	31
Art.20 - Depositi di materiali.....	32
CAPO II	34
Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia	34
Art.21 - Isolamento Termico e Risparmio Energetico.....	34
Art.22 - Isolamento Acustico	34
Art.23 - Isolamento dall'umidità.....	35
Art.24 - Salubrità del Suolo	36
Art.25 - Costruzioni Rurali.....	36
CAPO III	39
Igiene e tutela ambientale.....	39
Art.26 - Scarichi e Classificazione delle Acque	39
CAPO IV.....	42
Esercizio dell'attività estrattiva	42
Art.27 - Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiere	42
Art.28 - Installazione di impianti per la telefonia mobile.....	42
CAPO V.....	43
Norme di sicurezza	43
Art.29 - Prescrizioni Antincendio	43
CAPO VI.....	45
Superamento delle barriere architettoniche	45
Art.30 - Barriere Architettoniche.....	45
CAPO VII.....	47
Formazione, attribuzioni e funzionamento della Comitato Comunale per l'Urbanistica e l'Ambiente	47

Art.31 - Comitato Comunale per l'Urbanistica e l'Ambiente (CUA)	47
Art.32 - Comitato Comunale Urbanistica e Ambiente: Attribuzioni	48
Art.33 - Comitato Comunale Urbanistica e Ambiente - Funzionamento.....	48
CAPO VIII	50
Disciplina degli interventi edilizi	50
Art.34 - Interventi subordinati al Permesso di Costruire	50
Art.35 - Attività edilizia libera	50
Art.36 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività	51
Art.37 - Opere pubbliche	52
Art.38 - Lavori eseguibili d'urgenza	53
Art.39 - Sportello Unico per le Attività Produttive.....	53
Art.40 - Sportello Unico per l'Edilizia (rivedere in base all'art.5 del DPR 380/01).....	54
Art.41 - Caratteristiche del permesso di costruire.....	55
Art.42 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	56
Art.43 - Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda	57
Art.44 - Prescrizioni Particolari	60
Art.45 - Disciplina della denuncia di inizio attività	60
Art.46 - Oneri Concessori.....	61
Art.47 - Rilascio del Permesso di Costruire	61
Art.48 - Mappa degli Asservimenti di Aree	62
Art.49 - Ritiro del permesso di costruire	62
Art.50 - Pubblicità del Permesso di costruire	62
Art.51 - Intervento Sostitutivo	63
Art.52 - Efficacia temporale e decadenza.....	63
Art.53 - Diritti di Terzi	63
Art.54 - Misure di salvaguardia.....	64
Art.55 - Varianti al Progetto approvato e in corso d'opera	64
Art.56 - Inizio ed Ultimazione dei Lavori	64
CAPO IX	65
Attuazione degli Interventi, termini e modalità degli adempimenti	65
Art.57 - Inizio dei Lavori	65
Art.58 - Ordine di Cantiere	65

Art.59 - Occupazione temporanea e manomissione di Suolo Pubblico	66
Art.60 - Visite di Controllo, Termini e Modalità	66
Art.61 - Norme Particolari per i Cantieri Edilizi	67
CAPO X.....	67
Vigilanza sulle costruzioni.....	67
Art.62 - Competenze ed Attribuzioni	67
CAPO XI.....	68
Agibilità delle costruzioni	68
Art.63 - Procedura e documentazione	68
Art.64 - Inabitabilità ed Inagibilità.....	70
CAPO XII.....	70
Deroghe per edifici e opere pubbliche	70
Art.65 -Permesso di costruire in Deroga.....	70
Art.66 - Disposizioni speciali	71
Art.67 - Costruzioni Cimiteriali.....	71
Art.68 - Disposizioni transitorie	71



TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

CAPO I Disposizioni Generali

Art.1 – Obbiettivi del Regolamento Edilizio

il regolamento edilizio ha per obbiettivi l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera finita.

Art.2 - Campo di Applicazione

Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e urbanistica nel territorio Comunale, ai sensi dell'Art.2 comma 4 e dell'Art.4 del D.P.R. 6/06/2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni .

La disciplina edilizia si applica:

- a) alla realizzazione di nuove costruzioni;
- b) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- c) all'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche;
- d) alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali e in particolare:

- D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. e integrazioni. (T.U.)
- Il Codice Civile
- L.17/8/42 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;
- L.28/1/77 n° 10 e successive modificazioni;
- L. 5/8/78 n° 457;
- LR 12/4/83 n°18 e successive modificazioni;
- LR 52/89
- L 662/96

- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.
- la legislazione regionale sull'elettrosmog

Sono esclusi dal presente Regolamento edilizio:

- gli interventi di ordinaria manutenzione in immobili non sottoposti a vincoli artistico- storico-ambientale-archeologico ai sensi del T.U. in materia di beni culturali e ambientali approvato con Dlgs 22.01.2004 n.42;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi igienico-sanitari, impianti idraulici e relative tubazioni, caminetti interni, reti fognanti ed idriche, citofoni e videocitofoni;
- opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle esigenze di servizio e alle norme di sicurezza e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni strettamente connesse;
- manutenzione del verde privato, compresa la potatura e/o il taglio di essenze arboree non protette e in zone non sottoposte a vincolo idrogeologico o ambientale.

Art.3 – Rapporto R.E.C. – N.T.A. del PRG.

Il presente testo fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività edilizia; essa, per quanto attiene agli argomenti trattati, revoca e sostituisce ogni eventuale regolamentazione edilizia preesistente ma non assume carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle Norme Tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente in materia di parametri edilizi ed urbanistici.

Art.4 - Adeguamento alla Legislazione

Il testo del presente regolamento edilizio si intende automaticamente adeguato alle disposizioni di nuove leggi nazionali o regionali che abbiano rilevanza sulle materie in esso trattate.

CAPO II Definizioni

Art.5 Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

Densità Edilizia. Parametri SF, SE, UF

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile di tutti i piani dell'edificio calcolata al lordo delle murature esterne (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF= Superficie Fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF) quindi:

$$UF \text{ (indice di utilizzazione fondiaria)} = \frac{Se \text{ (mq. di superficie edificabile)}}{SF \text{ (mq. di superficie del lotto)}}$$

Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica, quotata, dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico progettista è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Volumi in Aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti ausiliari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare tutti i limiti di distanza, con esclusione delle fattispecie previste dal successivo art. 17.

Art.6 Definizioni e Interpretazione dei Parametri Edilizi

Le seguenti definizioni sono espresse per facilitare l'interpretazione degli stessi ai fini del rilascio del Certificato di agibilità del costruito, oltre che per dettare norme di salvaguardia dei valori esistenti. Esse comunque non sono da intendersi prevalenti o modificative rispetto a quelle espresse nelle N.T.A. dello Strumento Urbanistico vigente.

Alloggio

Si intende per alloggio (o appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o momentanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato (o in una sua parte) e funzionalmente connessi, destinata all'abitazione di una sola famiglia.

Altezza della Costruzione (H)

Per H si intende la media delle altezze delle pareti esterne, calcolate secondo il parametro Hf; essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme del Piano Regolatore o dei Piani Attuativi per le diverse zone.

Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)

Per Hf 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 inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi P 37%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto abitabile o meno.

La sistemazione esterna provocata da rampa di accesso al piano interrato o seminterrato non concorre alla determinazione dell'altezza quando riguardi un solo fronte dell'edificio.

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 di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o 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%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita per l'edificio. La media delle medie delle altezze così ricavate, non deve, comunque, superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista

strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 5.

In occasione di ampliamenti, ristrutturazioni o modificazioni di facciate, ove strettamente necessari ad una migliore sistemazione dei prospetti o al raggiungimento di minime caratteristiche di agibilità degli ambienti, sono ammessi lievi incrementi nell'altezza delle facciate, fino ad un innalzamento max di ml.0,60 delle linee di imposta delle coperture esistenti, quando ciò comporti anche un corrispondente incremento dell'altezza dei vani dei piani sottostanti per il loro adeguamento della costruzione alla normativa igienico sanitaria e/o adeguamento alle normative antisismiche .

Non sono computati, ai fini del calcolo della Volumetria (V) dell'edificio, e degli altri parametri edilizi gli extra spessori dei tamponamenti verticali e dei solai, superiori, nella parte non strutturale, a cm. 10 e fino ad un massimo di ulteriori cm.15, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici.¹

Centro Abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, si intende per Centro Abitato, l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (vedi Nuovo Codice della Strada)

Centro Edificato

Ai fini di quanto previsto negli art. 16 e seguenti della legge 22.10.1971 n.865, il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Centro Urbano

Si intende per Centro Urbano:

¹ Vedi Delibera C.C. n.30 del 19.11.2002 di recepimento della L.R.22/2002



- il territorio corrispondente alle zone classificate come A, B, D ed F (D.M. LL.PP. 02.04.68) del Piano Regolatore vigente e comunque il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazione primaria.
- Il territorio ricompreso all'interno dei Piani Attuativi adottati e/o approvati.

Distanza dai Confini (Dc)

Si intende per Dc la distanza tra la proiezione a terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline, scale esterne, se a sbalzo, e simili (sono ammessi sbalzi massimi pari a ml.2,50), e la linea di confine.

Nel caso di scale aperte esterne, la distanza va comunque misurata dall'elemento di sostegno.

La distanza fissata dallo strumento urbanistico vigente è da considerarsi minimo inderogabile.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può comunque essere inferiore a mt.5,00, salvo il caso di costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, ove espressamente consentito dalle norme di zona; sono ammesse costruzioni sul limite di zona se comunque viene rispettata la distanza dal confine di proprietà.

Le distanze dai confini si misurano in senso radiale.

Distanza dai Fili Stradali (Ds)

Si intende per Ds la distanza tra la proiezione a terra del manufatto soggetto a Permesso di Costruire, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, scale in aggetto, pensiline e simili (con sbalzo non superiore a ml. 2,50), e la linea di confine o il filo stradale.(ciglio stradale così come definito dal D.M. 1.4.68 n.1404)

Fatte salve le disposizioni generali del DPR 495/92, all'interno dei centri edificati è stabilito dal vigente strumento urbanistico un minimo assoluto. Sono ammesse, secondo le norme specifiche di zona omogenea, distanze inferiori solo in caso di allineamenti agli edifici vicini esistenti.

Per garantire una maggiore organicità del costruito è consentito, in tutte le zone omogenee, l'allineamento delle recinzioni a quelle vicini ove esistenti.

Distanza tra le Pareti Esterne degli Edifici (Df)

Per Df degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni delle pareti dei fabbricati che si fronteggiano, esclusi balconi, scale a sbalzo, pensiline e simili con aggetti lineari non superiori a ml. 2,50. Salvo maggiori distanze stabilite per le diverse zone, si applicano le distanze minime fissate nell'art. 9, DM 1444/68.

Le distanze tra fabbricati si misurano in senso ortogonale tra le pareti che si fronteggiano e non in senso radiale (come stabilito per le distanze dai confini).

Nel caso di fronti non parallele, deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

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 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a locali di servizio.

Sono fatte salve le possibilità di deroga appositamente normate. 

Indice di Edificabilità Territoriale (IT)

E' il rapporto mc/mq. tra il volume realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Si applica sulla superficie territoriale (**ST**) per ottenere il volume edificabile (**V**) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di P.R.G.

Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)

E' il rapporto mc/mq tra il volume realizzabile e l'area da edificare, al netto di tutti gli spazi pubblici destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si applica alla singola superficie fondiaria (**SF** del singolo lotto) per ottenere il volume edificabile (**V**) nei casi in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Salva ogni specifica disciplina di zona, l'**IF** è applicabile, ai fini della determinazione del **V** edificabile ad ogni area avente caratteristiche di lotto autonomo.

Indice di Piantumazione (Ip)

Per **Ip** si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze la cui piantumazione è di responsabilità e a carico del soggetto titolare degli interventi previsti nel piano e costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità degli edifici.

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

Si intende per **UF** il rapporto tra la **Se** realizzabile (o esistente) e la **SF** (o la **SFR** nel caso degli interventi compresi in comparti di attuazione unitaria). E' l'indice che



-Aprile 2004-

si applica alla superficie fondiaria (SF) per ottenere la Se edificabile sui singoli lotti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di piano attuativo o PEU.

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (ST). E' espresso in mq/mq o mq/ha.

Si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere la superficie edificabile (Se) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PRG (PEU).

Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Numero dei Piani (N)

Per N si intende il numero dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano di ritiro, e il seminterrato se abitabile.

Parcheggio Pubblico (Pp)

Si intende per parcheggio pubblico (Pp) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuato anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza (escluso il marciapiede) di almeno ml. 5,00.

Parcheggio Privato (P)

Si intende per parcheggio privato (P) lo spazio per la sosta di auto minimo di cui alla L 122/89, effettivamente destinato alla sosta dei veicoli su area all'aperto o in garage realizzati entro la SF con destinazione trascritta. Detti spazi si intendono obbligatori per i minimi di legge e secondo il disposto di zona. Sono esclusi dal computo del V e della Se i parcheggi interrati.

Rapporto di copertura (RC)

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie quella di cui al parametro SF e per la superficie coperta quella di seguito definita (SC).

Spazi Interni agli Edifici (Si)

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

In particolare:

- f) Patio: si intende "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 mt. 6,00, a pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4,00;
- g) Chiostrina: si intende "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00;
- h) Cavedio: si intende "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 1 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Superficie Utile Abitabile (SA)

Per Sa si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge, di balconi e rientranze, dei porticati (fino al 40% della SC), dei locali per servizi tecnici; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Superficie Coperta di un Edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra che concorrano alla determinazione del volume (V).

Superficie Edificabile (Se)

Per Se si intende la somma delle superfici lorde edificabili di tutti i piani dell'edificio, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici², calcolata, in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF), che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF), nel seguente modo: $UF = Se/SF$.

² Vedi Delibera C.C. n.30 del 19.11.2002 di recepimento della L.R.22/2002



-Aprile 2004-

Sono esclusi dal computo della Se i locali adibiti ad autorimesse, con spazio per il parcheggio non inferiore al minimo stabilito dalla L 122/89 e nei limiti di cui alla definizione di Parcheggio Privato. Sono escluse altresì:

- le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a ripostigli e cantine
- le superfici dei locali non abitabili del sottotetto
- le superfici dei locali interrati o seminterrati, destinate ad attività produttive già assentite sulla base di precedenti normative comunali;
- le superfici dei terrazzi scoperti e quelle relative agli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, scale esterne, parti porticate (fino al 40% della Se), delle verande e delle altane, quando non siano computabili ai fini della SU;
- i locali e le superfici riservate ai servizi tecnologici e ad impianti quali: centrali termiche, immondezzai, cabine elettriche, idriche.

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati nella superficie edificabile per 1/2 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Superficie Fondiaria (SF)

Per SF si intende, in generale, quella risultante sottraendo alla ST la nuova viabilità di piano e le altre superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso dei comparti di attuazione o di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento, così come individuati dal PRG, anche ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 26, L.U.R. 18/83, per SF si intende l'intera superficie compresa nel perimetro di detti comparti (o lotti soggetti a convenzione), utilizzabile ai fini della determinazione delle quantità edilizie o delle superfici utili realizzabili, al netto unicamente della viabilità pubblica e delle sedi di impianti a rete di pubblico interesse esistenti, delle proprietà demaniali.

Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con l'area edificabile.

Superficie Fondiaria Residua (SFR)

Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento le superfici destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

Superficie Minima del Lotto (Sm)

Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalla tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.

Superficie Residua (SR)

Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

Superficie Minima del Lotto (Sm)

S'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalla tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.

Superficie Territoriale (ST)

Per ST si intende quella riferita ai piani urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, Comparti Edilizi), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo o per l'attuazione dei Progetti Edilizi Unitari (PEU), sempre secondo le indicazioni del PRG.

La superficie territoriale rappresenta l'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria..

Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)

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

Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

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.

Superficie Utile (SU)

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrato, i porticati a piano terra le verande e le altane (fino al 40% della SC), i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, e i servizi tecnici.

Volume di un Edificio (V)

Per V si intende il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm.30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori, nella parte non strutturale, a cm.10 e fino ad un massimo di ulteriori cm.15, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici.³

Si consente la sommatoria dei volumi tra le stesse zone omogenee anche con diversi indici.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:

- il volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.
- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili secondo le definizioni ed i limiti della presente normativa, i porticati(fino al 40% della Se), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- le scale di sicurezza definite come strutture di collegamento verticale, interne o esterne al fabbricato, necessarie ed obbligatorie per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco.
- gli ascensori ed in genere le opere volte al superamento delle barriere architettoniche.
- i volumi seminterrati che sporgano fuori terra non più di mt.1,50 ed abbiano destinazione non abitativa.

Per porticati o porzioni di essi, sottotetti e volumi tecnici, quando la volumetria da essi racchiusa sia in aggiunta a quella ammessa per la zona, è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura, tramezzatura o differente uso degli stessi. Tale vincolo è costituito con atto unilaterale d'obbligo.

³ Vedi Delibera C.C. n.30 del 19.11.2002 di recepimento della L.R.22/2002

-Aprile 2004-

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati per 1/2 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Qualsiasi costruzione situata su un'area in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa area se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti; tale altezza massima sarà comunque considerata ammissibile semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente .

Art.7 Classificazione dei Locali e degli Usi

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- i) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- j) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, disimpegno, ambienti di servizio in genere);
- k) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio tecnico delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- l) locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori).

Gli studi professionali si intendono assimilati alle abitazioni, anche per quanto riguarda la disciplina delle singole zone di piano.

I locali di abitazione, che consentono la permanenza di persone o lo svolgimento duraturo di attività sono, di norma:

- soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili,



caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

Art.8 - Requisiti Minimi degli Alloggi

Gli alloggi per la residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile minima di mq.28,00;
- superficie massima degli alloggi costruiti con mutui agevolati e/o assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/78 n° 457 e altre disposizioni in materia), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore ai mq.95,00, oltre a mq.18,00 per autorimesse e posto macchina.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14,00; tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) costruito a norma dell'art. 7, DM 5 luglio 1975.

Sono consentite le cucine a nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con sbocco esterno.

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq.5,00 e i vani abitabili non inferiore a mq.9,00

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15,00.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre apribili deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80.

Gli alloggi singoli (autonomi e dotati di cucinino o angolo-cottura), a residenza temporanea e ad uso turistico inseriti in case-albergo, in complessi alberghieri, in alberghi o in pensioni, o in complessi residenziali turistici, possono avere superficie utile abitabile minore di mq 45,00 ma non inferiore a mq 28,00; gli stessi dovranno essere dotati di almeno un locale (soggiorno o soggiorno/letto) di superficie utile netta non inferiore ai mq 14,00.

E' obbligatoria la realizzazione di un posto macchina, in idoneo ambiente chiuso (garage) o all'aperto, per ciascun nuovo alloggio, nel rispetto della L 122/89 e comunque di SU non inferiore a mq 18,00 più l'eventuale spazio di manovra.

Le palestre e gli altri locali adibiti ad attività ricreative o ginniche, fatta esclusione di quelle scolastiche alle quali si applicano le disposizioni previste dal D.M. 18/12/1975, devono soddisfare i requisiti igienico-edilizi stabiliti dall'Azienda USL.

Art.9 - Altezze dei locali

Sono prescritte, per le nuove costruzioni, le seguenti altezze dei vani (misurate da pavimento a soffitto):

- m) locali ad uso abitativo, studi professionali, uffici, altezza minima mt.2,70;
- n) locali accessori, bagni, disimpegno e autorimesse : altezza minima mt.2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto fissato da Leggi e regolamenti specifici.
- o) locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine ecc.), altezza minima interna mt.2,70, ad esclusione dei locali esistenti alla data dell'entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 e già utilizzati per tali attività e salvo prescrizioni particolari di Leggi o regolamenti specifici che pongano limiti di altezza superiori.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aereazione e condizionamento d'aria, nel qual caso l'altezza minima resta fissata a mt. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali sottotetto ad uso abitativo deve essere almeno di mt.2,70 e per i locali accessori di mt.2,40, con un minimo nel punto più basso, rispettivamente, di mt.1,80 e di mt.1,60.

All'interno delle zone A e del C.S. le altezze minime interne per le stanze di abitazione sono fissate in mt.2,50.

Art.10 - Locali Interrati

Si definiscono interrati quei locali che si sviluppano totalmente al di sotto del livello medio della sistemazione del terreno esterna all'edificio o che emergono per un'altezza massima di mt. 1,50.

I locali dei piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione, uffici e attività commerciali o artigianali, diversamente possono essere adibiti a tali usi se vengono rispettate le norme igienico sanitarie, antincendio e di sicurezza in genere. I locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti tecnologici e di

riscaldamento, debbono rispettare tutte le norme specifiche vigenti (D.M.Interno 20/11/1981 e succ.; D. P.R.24/10/1967 n.1288, L.13/7/1966 n.615)

Le superfici a destinazione diversa da deposito, ripostiglio, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, sono conteggiate ai fini della superficie edificabile.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque stesse che a giudizio del Sanitario AUSL sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

I locali classificati come interrati non possono emergere per un'altezza media superiore a mt.1,50 dalla sistemazione esterna del terreno estesa per almeno tre metri dal perimetro esterno del fabbricato; il computo, ai fini della determinazione dell'interramento, deve essere riferito all'intero piano interessato; è fatta salva la possibilità di identificare parti di uno stesso piano che per le loro caratteristiche di autonomia, destinazione d'uso e di parziale emergenza possono essere considerate come seminterrate e computate come tali.

Per le parti totalmente interrate dei locali è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine di proprietà, inoltre quando la costruzione interrata non concorre al calcolo del volume e non è abitabile essa può coprire tutta l'area interessata mentre dai confini verso le aree pubbliche è ammessa la costruzione a ml.3,00 (oppure in aderenza, nel caso di cessione a **titolo gratuito** di area per servizi pubblici quale verde pubblico, parcheggi, viabilità, attrezzature di interesse generale, ecc.).

Art.11 - Locali Seminterrati

Si definiscono seminterrati quei locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno e che emergono in altezza per più di mt. 1,50.

I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna dei locali non sia inferiore a mt. 2,70 e quando non meno di un terzo dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purchè siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche :

- pavimento più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo almeno di mt.1,00;

- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- finestre di superficie totale superiore a 1/10 della superficie del pavimento con almeno mt.0,80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera.

I locali classificati come seminterrati non possono emergere per un'altezza media superiore ai mt.2,00 dalla sistemazione esterna del terreno estesa per almeno tre metri dal perimetro esterno del fabbricato; il computo, ai fini della determinazione del seminterrato, deve essere riferito all'intero piano interessato; è fatta salva la possibilità di identificare parti di uno stesso piano che per le loro caratteristiche di autonomia, destinazione d'uso e/o di interramento possono essere considerate diversamente e computate come tali.

Le superfici a destinazione diversa da deposito, ripostiglio, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, sono conteggiate ai fini della superficie edificabile.

Per il deflusso delle acque valgono le norme di cui all'Art.10

Art.12 Sottotetti

I locali ricavati sotto le falde dei tetti con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di mt.3,60 tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt.2,70 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a mt.1,80) possono consentirsi utilizzazioni per volumi tecnici o per locali da sgombero (soffitte ecc.). in tal caso l'altezza media non dovrà comunque essere inferiore a ml. 2,40.

Gli spazi di sottotetto sono in ogni caso abitabili se aventi una superficie maggiore di mq.9,00 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt.2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di mt.1,80. Tali superfici verranno conteggiate, al lordo delle murature che le delimitano, ai fini della superficie edificabile e del volume. Quando queste superfici superano il 50% della superficie lorda del piano sottotetto, questo costituirà piano abitabile ai fini del conteggio del numero complessivo di piani (N).

I locali sottotetto che non hanno i suddetti requisiti di abitabilità, non costituiscono Se e/o V.

Le costruzioni che per varie ragioni sono rimaste interrotte possono essere completate per le parti esistenti (tamponatura e rifinitura), a patto che siano dotate di coperture a terrazzo e/o a tetto a falde, e che comunque siano state condonate e/o autorizzate a suo tempo.

I sottotetti in ogni caso, oltre alle dimensioni, al volume d'aria disponibile, all'illuminazione e alla ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e da un controsoffitto con interposta intercapedine idoneo ad assicurare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, sui timpani e comunque sulle pareti verticali esterne, nel rapporto massimo di mq.0,80 per ogni locale direttamente interessato.

Possono realizzarsi terrazzi e balconate stenditoio con relativo accesso nel rapporto massimo di mq. 7,00 per ogni locale direttamente interessato e/o unità immobiliare. In tal caso ai fini dell'altezza minima non verrà considerata la sezione su detto terrazzino o balconata .

I locali sottotetto aventi destinazione diversa da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini, laddove essi generino una altezza adeguata, devono essere computati nella superficie edificabile o nelle altre quantità edilizie consentite.

L'accesso ai locali sottotetto è sempre consentito, anche per mezzo di scale interne, a prescindere dalla specifica destinazione d'uso degli stessi.

Le scale esterne sono ammesse, nel caso di sottotetti non abitabili, se poste su cortili interni e semprechè risultino compatibili con il decoro dell'edificio. Essi sono tenuti al solo rispetto delle distanze tra l'elemento di sostegno e i confini e/o fabbricati fonteggianti.

TITOLO II

QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE

CAPO I

Inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale

Art.13 - Aspetto e Manutenzione degli Edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente e comunque secondo i caratteri del progetto originale, comprese le finiture, i rivestimenti esterni e le colorazioni.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, 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, affaccianti su spazi ed aree di pubblico transito, è vietato sistemare a vista tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazione in genere, condizionatori d'aria e relative apparecchiature, e simili, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle stesse pareti con preciso carattere architettonico.

Le linee telefoniche ed elettriche devono correre all'interno di apposite sedi poste al di sotto del livello del suolo e comunque devono essere sistemate in modo da non costituire elementi di disturbo delle visuali e delle linee architettoniche dell'ambiente urbano; quelle del gas, ove indispensabile, devono essere poste sulle pareti esterne secondo una soluzione architettonica tendente ad armonizzarne il rapporto con le parti degli edifici.

Nelle aree private di pertinenza degli edifici fronteggianti gli spazi pubblici devono essere previsti appositi alloggiamenti per i cassonetti dei rifiuti solidi urbani, facilmente accessibili agli operatori ecologici.



-Aprile 2004-

Ogni proprietario ha l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici e di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità, di sicurezza e di decoro richiesti dalle norme vigenti.

Quando le facciate di un fabbricato sono indecorose o comunque non corrispondenti alle condizioni sopra definite, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti di ufficio a carico dell'inadempiente.

Per il recupero delle spese relative, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art.14 - Facciate e Coperture

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione dei nuovi edifici, salvo il mantenimento di parti strutturali, facciate o finiture, realizzati prima del 1950, dovrà essere fatta nel rispetto delle seguenti modalità costruttive:

- **Coperture:** nel caso di coperture con tetto a falde, sono ammesse pendenze comprese tra il 30 ed il 40% e con manto finale in coppi di laterizio e similari;
- **Gronde e pluviali,** scossaline, converse in rame e/o lamiera, o altro materiale esteticamente valido.
- **Infissi esterni:** finestre, porte e vetrine in legno o in metallo verniciato; sono da considerarsi preferibili i colori grigio, beige, verde scuro, testa di moro, canna di fucile (per gli infissi metallici); persiane in legno o in metallo verniciato.
- **Facciate esterne:** la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci in malta bastarda colorati in pasta o tinteggiati con pitture a base di silicati in accordo con la costituzione di una coerenza cromatica delle cortine; sono preferibili i colori bianco, beige, terra chiara; non sono consentiti rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.

Art.15 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano Particolareggiato, Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione di recinzioni sarà fatta nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o limitare la visibilità per la circolazione.
- possono avere un'altezza max. complessiva non superiore a mt.2,50 su un muro pieno di altezza media di mt.2,00 , nel lato verso strade pubbliche devono essere di tipo aperto di altezza max. complessiva non superiore a mt.2,50 su muro pieno di altezza media di mt.1,00 e parte superiore in grigliatura in laterizio e/o rete metallica e/o ferro zincati e/o verniciati in accordo con le colorazioni degli edifici circostanti
- eventuali tettoie in corrispondenza degli accessi non debbono sporgere dal filo esterno della recinzione
- gli eventuali accessi carrabili devono essere arretrati di almeno una profondità di ml. 4,50 dal filo della recinzione.
- allineamento secondo le prescrizioni del vigente piano o secondo le motivate indicazioni dell'UTC.

Fatte salve altre specifiche norme , le recinzioni all'interno del centro abitato in zone prive di marciapiedi, dovranno rispettare una distanza minima di mt.2,00 dal ciglio bitumato e potranno essere poste sul confine di proprietà e sui limiti di zona nelle parti non prospicienti le strade.

Nelle zone ove esistono i marciapiedi, le recinzioni potranno essere poste a ridosso di questi, laddove essi abbiano larghezza di almeno ml.1,50. In caso di larghezze inferiori, dovrà essere comunque rispettata la distanza di cui al comma precedente.

Nelle zone agricole, esterne ai centri abitati, le recinzioni debbono essere arretrate dal ciglio stradale così come definito dal nuovo codice della strada.

Allineamento recinti esistenti - ved. pag. 12.

Art.16 - Aggetti e Sporgenze

Fatte salve tutte le altre disposizioni contenute nel presente testo, sugli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- p) aggetti e sporgenze superiori a cm.5" fino all'altezza di mt.2,20 dal piano del marciapiede ovvero strada nel caso in cui non sia previsto o esistente, e aggetti superiori a cm.20 al di sopra di detta quota e fino a quella degli eventuali balconi ;



-Aprile 2004-

- q) porte e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt.2,50 se la strada ne è priva.

Dette altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche non possono avere una sporgenza dal filo del fabbricato superiore ad un dodicesimo della larghezza della strada e essere posti ad altezza non inferiore di mt.2,70 dal piano del marciapiede o a mt.4,50 dal punto più alto della carreggiata prospiciente.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto sui balconi arretrati dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi, l'aggetto dei porticati, le terrazze, le pensiline, le scale esterne, ecc. aperti non potranno comunque avere distanza dai confini di proprietà o di zona inferiore ai mt.2,50; le eventuali strutture verticali di sostegno dovranno rispettare le distanze minime previste dalle norme del P.R.G.

Art.17 - Elementi di Arredo Urbano

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'esposizione temporanea al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio al rilascio di apposita autorizzazione.

I chioschi, le pensiline, le tettoie, i box e i manufatti prefabbricati in genere non possono essere realizzati con materiali di tipo precario quali lamiera, plastica, tela ecc.

Essi devono corrispondere ad esigenze di decoro e di armonizzazione con l'ambiente circostante. L'Ufficio Tecnico prescriverà caso per caso l'uso di materiali appropriati.

L'esposizione permanente di insegne, cartelli pubblicitari, ecc., intesi alla segnalazione o alla pubblicizzazione di attività ed esercizi pubblici, è soggetta alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Essi devono essere realizzati, nelle loro parti strutturali, con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici. Le strutture di sostegno dovranno essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi. Qualora essi costituiscano manufatto, la cui

realizzazione e posa in opera è regolamentata da specifiche norme, l'osservanza delle stesse e l'adempimento degli obblighi da queste previsti devono essere documentati.

In ogni caso gli interessati dovranno presentare un progetto, a firma di un tecnico abilitato, da cui risultino le caratteristiche dell'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà, inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e/o paesistico. Le caratteristiche devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio ed essere tali da non alterare gli elementi architettonici e decorativi esistenti.

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

Sono vietate le insegne che producono fastidio alla vista dei passanti, pedoni o automobilisti; sono da considerarsi preferibili le insegne non luminose, cioè non contenenti al proprio interno fonti luminose ma illuminate da faretti o consimili posti in modo adeguato e comunque contenute nei limiti del varco esistente.

Le insegne a parete dovranno essere di dimensioni contenute ed in armonia con il disegno architettonico dell'edificio, e comunque rispondenti alle precedenti disposizioni. Sono ammissibili insegne complanari alla facciata dell'edificio inserite nei vani vetrina; piccole insegne a bandiera, in metallo o in legno verniciati, in materiali plastici opachi, collocate al di sopra o nei pressi dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico interessato.

Nel caso di insegne con struttura autonoma, esse dovranno rispettare le distanze previste per le recinzioni (vedi art. 15).

Quando vi siano più attività da segnalare in uno stesso edificio o complesso di edifici, le insegne dovranno avere uniformità grafica ed estetica risultanti da un apposito studio unitario.

Il Comune ha facoltà di applicare sugli edifici cartelli, segnaletica e/o apparecchi che siano di pubblico interesse dandone preventiva comunicazione ai proprietari ed aventi diritto.

Sono vietate insegne su immobili di interesse storico, artistico, archeologico, storico e ambientale salve le determinazioni delle competenti Soprintendenze ai sensi del D.Lgs 490/99. L'applicazione di insegne e/o cartelli e simili sugli edifici ricadenti nella zona del centro storico è disciplinata dalle norme contenute nel P.R.P.E.U.E.

Le antenne di ricezione radio-televisive devono essere collocate sulla copertura degli edifici e, per quanto possibile, debbono essere unificate in unico impianto centralizzato.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino sarà ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici o targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

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

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente 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; l'autorizzazione ha durata annuale ed è rinnovabile; in mancanza del rinnovo le suddette tende saranno rimosse, con ripristino dello stato originale dei luoghi, a spese del proprietario entro quindici giorni dalla scadenza della autorizzazione; trascorso inutilmente tale termine lo sgombero avverrà a cura del Comune con addebito delle spese al proprietario, a norma di legge.

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

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di mt.2,20 dal piano sottostante.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

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

I proprietari degli immobili di nuova costruzione oppure soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese la

sistemazione con la relativa pavimentazione dei marciapiedi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico fronteggianti le rispettive proprietà.

E' fatto obbligo altresì di installare cassette postali private con la feritoia di impostazione rivolta verso il suolo pubblico. In presenza di recinzione le cassette devono essere posizionate nelle immediate vicinanze dell'accesso pedonale, verso il suolo pubblico, così come gli alloggiamenti dei contatori di acqua, gas, energia elettrica, ecc..

Sono preferibili le cassette non sporgenti, integrate nei pannelli di campanello o citofono, in ottone o ferro battuto di colore brunito. Tali tipologie sono obbligatorie nel centro storico.

Art.18 - Marciapiedi e Porticati

I marciapiedi, gli spazi per il passaggio pubblico, i porticati e tutte le loro parti accessorie, devono essere lastricati, rivestiti, realizzati con materiali e tecniche pertinenti con la forma e l'immagine storiche dello spazio pubblico e comunque previa approvazione di circostanziato progetto specifico.

La larghezza minima dei marciapiedi nelle zone di nuova urbanizzazione è fissata in ml.1,50.

E' prescritta la realizzazione di parapetti in tutti i casi in cui i dislivelli presentino pericolo nell'uso; gli stessi non potranno in alcun caso essere di altezza inferiore ai 110 cm.

Potrà essere consentito ai privati, previa autorizzazione del dirigente e pagamento della relativa tassa, di installare fioriere sul suolo pubblico, aderenti agli edifici, semprechè esse siano in armonia con le caratteristiche ambientali e non costituiscano ostacolo alla viabilità.

Art.19 - Aree Pertinenziali degli edifici, Giardini, Zone Verdi e Parchi

Le aree pertinenziali degli edifici dovranno essere sistemate in modo da garantire comunque la permeabilità dei suoli. Le pavimentazioni impermeabili vanno di norma escluse e comunque non potranno superare il 30% della superficie residua del lotto edificabile nel caso di edifici per la residenza.

Nel caso di complessi produttivi le aree pertinenziali e di servizio con pavimentazione non permeabile, ove superassero i limiti di cui al comma precedente, non potranno prevedere il convogliamento delle acque in pubblica fognatura. In tal caso le acque meteoriche dovranno essere convogliate in corsi

d'acqua superficiali tramite opportune opere di canalizzazione e/o intubamento il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato insieme alla richiesta di permesso di costruire .

I giardini, le zone verdi, i parchi ed i complessi alberati, sia pubblici che privati, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante, della sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Le pavimentazioni, all'interno degli stessi, saranno realizzate con tecniche che non richiedano sottofondazioni cementizie e privilegino la permeabilità idrica; sono escluse pertanto le pavimentazioni in asfalto o in cemento a getto continuo.

Art.20 - Depositi di materiali

Sono vietati i depositi esterni non autorizzati di materiali, compresi materie prime o residui di lavorazione, veicoli non regolarmente immatricolati, attrezzi agricoli, elettrodomestici ed altri oggetti in disuso, anche se non direttamente visibili dalle strade o spazi pubblici.

Sono ammessi depositi stagionali di legna per uso domestico solo se opportunamente accatastata ed in quantità limitate, per uso privato.

Entro una distanza di mt.200,00 dalle zone del centro abitato sono vietati i depositi esterni di letame, foraggi e quant'altro connesso con l'allevamento di animali.

Nei casi di accertata necessità ed urgenza il Sindaco può concedere autorizzazione in deroga alle suddette disposizioni, sempre che non ricorrano condizioni di danno alla pubblica igiene ed al decoro ambientale, per una durata massima di mesi due, rinnovabile una sola volta nel corso dell'anno solare.

Nelle fasce di rispetto stradale sono vietati i depositi che possono costituire pregiudizio per la sicurezza pubblica e la circolazione pedonale e veicolare.

E' fatto obbligo ai frontisti di provvedere alla sistemazione a verde e/o a parcheggio nonché alla pulizia e alla manutenzione delle aree private fiancheggianti le strade pubbliche.

Accertata la eventuale infrazione e comunicata all'interessato, salvi gli altri provvedimenti del caso, lo sgombero dovrà avvenire entro quindici giorni dalla comunicazione; trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà con i propri mezzi ed a spese del contravventore.

I depositi di materiali non rientranti nei casi sopraindicati possono essere eseguiti soltanto previa autorizzazione del Dirigente. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

- Pag. 15 (SA) e (SE) → Porticcati 60% SC e 40% SE ?

- Pag. 15 (SA) e 17 (SU) ripetizione

- Pag. 21 art. 9 penult. comma comune altorpe volta detto - Ab. Ha 2,50 - Acc. Ha 2,20 } ?

- Pag. 23 art. 12 comma comune altorpe - Ab. Ha = 2,70 ; Minu = 1,80 - Acc. Ha = 2,40 }

I materiali provenienti da demolizioni, scavi ecc. devono essere conferiti nelle apposite discariche autorizzate dalla Regione ai sensi del D.P.R. 10/9/82 n.915 e successive modifiche ed integrazioni .

CAPO II

Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia

Art.21 - Isolamento Termico e Risparmio Energetico

Gli edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/77, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso a costruire e l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- r) Progetto dell'isolamento termico con relazione tecnica conforme alla L. 10/91;
- s) Progetto dell'impianto termico, ai sensi della vigente legge.
- t) Quest'ultimo dovrà anche contenere:
 - u) -schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
 - v) -schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
 - w) - dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
 - x) -tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
 - y) - indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
 - z) - pianta a sezioni della centrale da presentare ai VVFF.

Art.22 -Isolamento Acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti, devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti e di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30/4/66 n°1769, parte 19, del Servizio Tecnico generale del Ministero dei LLPP.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno, occorre garantire che le porte, le finestre, i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano in perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

In particolare, anche ai sensi della L.447/95 e fino all'emanazione di specifiche disposizioni da parte dello Stato o della Regione, nel caso di locali pubblici (quali ristoranti, negozi, uffici, ecc.), destinati alla permanenza contemporanea di più di 10 persone, nonché di alberghi, pensioni, ecc., dovrà essere assicurato un adeguato livello di comfort acustico mediante il sostanziale abbattimento dei livelli massimi di rumorosità interna raggiungibili nel momento della massima frequentazione ammissibile. Detto obiettivo sarà conseguito mediante l'adozione di tecniche e materiali idonei per il fonoassorbimento in modo da contenere detta rumorosità di ambiente entro i 48 decibel (dB. A).

La chiara illustrazione delle caratteristiche tecniche dovrà essere contenuta negli elaborati di progetto a corredo delle domande di concessione, di autorizzazione edilizia o nelle semplici comunicazioni di modifica interna per rinnovo dei locali interessati.

Il rispetto delle suddette disposizioni sarà altresì condizione necessaria per il rilascio di certificazione di abitabilità o agibilità.

Entro il termine di cinque anni dalla definitiva approvazione del presente RE è comunque prescritto per tutti i locali pubblici o di uso pubblico l'adeguamento alle disposizioni suddette; il mancato rispetto delle stesse determinerà la revoca del certificato di agibilità.

Art.23 - Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il

perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del calpestio dei locali abitabili a larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili, allo stesso livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

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

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, saranno impermeabilizzati con materiali in strati continui e realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazioni elettrosmotiche.

Art.24 - Salubrità del Suolo

Se il terreno destinato alla costruzione è umido o soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato l'uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del suolo stesso.

Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.

Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso, deve essere dissodato per la profondità di almeno mt.2,00 ; ed i resti umani eventualmente rinvenuti devono essere disposti in altro cimitero.

Art.25 - Costruzioni Rurali

Le costruzioni rurali, abitazioni e spazi tecnici con altra destinazione, sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato all'esterno della perimetrazione

urbana, e sono soggette a prescrizioni particolari rispetto alle norme relative agli altri fabbricati.

Gli edifici rurali devono essere coerenti, per uso di materiali e caratteri tipologici, con la tradizione dell'architettura agricola della zona ed essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati alti non meno di 70 cm.

Sono vietate le comunicazioni interne tra annessi rustici ed abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi.

I muri delle costruzioni non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da queste non meno di mt.2,00 ; in tale spazio saranno realizzati opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione; è ammessa una distanza minore, ma non inferiore ai ml. 0,80 quando il muro sia opportunamente isolato dalla parete di terra anche con un vespaio di drenaggio avente la stessa larghezza di ml. 0,80, altezza non inferiore ai ml. 1,20 - misurata da un livello inferiore a quello del più basso piano calpestabile - e lunghezza almeno pari a quella del muro dell'edificio.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda e pluviali. Gli edifici dovranno essere circondati per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di m 0,80.

Le rimesse agricole devono essere realizzate esclusivamente a piano terra, interrato o seminterrato e devono avere le finestre con la soglia ad altezza non inferiore a mt.1,50 dal pavimento.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognanti, disposti ad idonea distanza dalle costruzioni, realizzati in modo da impedire la dispersione del liquame, secondo la normativa vigente.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri spazi accessori devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro servizi accessori (concimaie, ecc.) devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza da questa non inferiore a mt.20,00 per le stalle e a mt.10,00 per i ricoveri di animali.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguata, un'altezza minima di mt.3,00 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq.10,00 per

ogni capo grosso di bestiame e di mq.5,00 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli, le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di mt.2,00 ; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

I pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alla concimaia ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

CAPO III

Igiene e tutela ambientale

Art.26 - Scarichi e Classificazione delle Acque

Sono fatte salve le disposizioni di apposito Regolamento di Gestione per gli Scarichi Fognanti eventualmente già approvato dal Comune alla data di adozione del presente RE; in mancanza dello stesso e per quanto ivi non specificato, vale quanto segue.

Le acque si intendono classificate in:

aa) bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;

- Sono considerate acque di prima pioggia quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio. Ai fini del calcolo delle portate, si stabilisce che tale valore si verifichi in quindici minuti; i coefficienti di afflusso alla rete si assumono pari ad 1 per le superfici coperte, lastricate od impermeabilizzate e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo, escludendo dal computo le superfici coltivate.

bb) nere; derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;

cc) trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, di acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dai D.Lgs 11.5.99 n. 152 e 258/2000

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori; pertanto tali luoghi sono da mantenersi sempre pienamente accessibili, a cura e spese di chi utilizza l'allaccio, per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente .

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità mediante diluizione degli scarichi con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi del DL 11.5.99 n. 152; la richiesta deve essere corredata dal dettaglio grafico del sistema di smaltimento con l'esatta distanza dalle condotte di acqua potabile, dimensionamento dell'acqua utilizzata e scaricata, numero degli utenti serviti.



Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi, ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

Relativamente agli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

dd) lo smaltimento attraverso fognatura pubblica;

ee) lo smaltimento attraverso impianti, di parziale depurazione e di accumulo, privati.

Per quanto attiene agli scarichi di insediamenti civili nelle pubbliche fognature, essi sono sempre consentiti, nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche o provenienti dal drenaggio di interrati e seminterrati, devono essere raccolte entro il lotto di intervento con rete separata dalle acque nere e fatte confluire quando possibile in corsi idrici superficiali, oppure in pubblica fognatura evitandone il deflusso su strade e spazi pubblici.

Le acque di prima pioggia dovranno essere accumulate in vasche all'uopo destinate e dimensionate per un evento meteorico così come definito al secondo comma, lettera a), del presente articolo. Esse potranno essere utilizzate per l'innaffiamento.

Le acque nere devono essere convogliate, a cura ed a spese dell'interessato, all'innesto della fognatura ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

- impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami;
- realizzate in materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.
- Non sono ammissibili sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Dirigente una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

Nelle località in cui risulti impossibile l'allaccio alla pubblica fognatura, lo smaltimento delle acque nere avverrà per mezzo di impianti privati dotati di fossa biologica, di dimensioni adeguate, e pozzo nero a tenuta delle pareti e del fondo

per proteggere il terreno circostante da infiltrazioni; il pozzo sarà svuotato periodicamente a cura e spese del proprietario; il liquame accumulato dovrà essere conferito ad impianti di depurazione e conferito ad impianti di depurazione autorizzati al trattamento.

La documentazione attestante la periodicità del prelievo dei liquami, effettuata da ditte autorizzate, deve essere conservata per un periodo non inferiore a tre anni e resa disponibile su richiesta della autorità competenti.

E' comunque vietato ogni scarico di acque non depurate in corpo idrico superficiale (fosso o canale), nel suolo o nel sottosuolo.

Lo smaltimento delle acque residue dalle lavorazioni industriali e di insediamenti produttivi è sottoposto alle norme del D.Lgs 152/99 e D.Lgs 258/2000. Lo scarico nella fogna comunale potrà avvenire previa depurazione in apposito impianto, predisposto dalla ditta interessata e rispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia, e fatte salve le ulteriori prescrizioni impartite dall'autorità sanitaria competente.

Ove non risulti possibile un'adeguata depurazione a causa della composizione di tali acque residue o sia impossibile l'allaccio alla rete fognante comunale, lo smaltimento avverrà con trasferimento di detti liquidi reflui in discariche adatte a tale smaltimento, a norma della legge, previa raccolta degli stessi in apposite vasche impermeabili.

E' vietato, senza apposita autorizzazione del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO IV

Esercizio dell'attività estrattiva

Art.27 - Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiere

Ai sensi della LR 23/10/1987 n.67, chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve inoltrare apposita domanda in carta legale in duplice copia alla Giunta Regionale Abruzzo –Unità Operativa per le Attività estrattive, e al Comune.

Il provvedimento di autorizzazione è rilasciato dalla Regione se la cava è situata in più Comuni contermini e quando il materiale viene utilizzato in altro comune, ovvero dal Comune per tutte le cave private presenti sul territorio comunale, sulla base del parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico Regionale, quando il materiale viene utilizzato nello stesso Comune.

Le procedure sono definite dagli artt.5,6,7 e, seguenti della Legge Regionale 23/10/1987 n.67 con gli aggiornamenti di cui alla L.R. 15/2/1995 n.8.

Art.28 – Installazione di impianti per la telefonia mobile

Viene recepito come parte integrante del presente regolamento lo "SCHEMA DI REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE" di cui all'all.A della Deliberazione della G.R.A. n.570 del 23.07.2003, pubblicata sul BURA n. 24 del 27.08.2003.

A tale regolamento si fa espresso riferimento per la localizzazione degli impianti (art.5), che dovrà essere prioritariamente individuata sui siti di proprietà comunale identificati come prescritto dall'art.6, nonché per le altre norme di riferimento e per le procedure autorizzative di cui all'art.7 e segg..

CAPO V

Norme di sicurezza

Art.29 - Prescrizioni Antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;
- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.
- La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale di servizio di edifici di più di due piani f.t. non può essere inferiore a mt.1,20, salve norme specifiche che richiedano maggiori dimensioni.
- Tale larghezza, qualora l'edificio fosse privo di ascensore, deve essere aumentata di 10 cm ogni due piani serviti oltre i primi due;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta e non più di 4 alloggi per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone coperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno, con apertura di superficie minima di mq.0,50, e provvisti di porta metallica;
- ogni scala che serva edifici di altezza superiore a mt.17,00 deve essere dotato fino all'ultimo piano di aperture munite di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt.10,00 ;
- gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a mt.10,00 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra le autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;

- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per il rilascio dell'agibilità di edifici contenenti impianti artigianali o industriali, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, nonché per gli edifici residenziali previsti dalla norma.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti o di tipo Schunt, prolungate per almeno un metro al di sopra della copertura; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di mt.10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle pareti degli edifici se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini di impianti produttivi debbono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute idonee da Sanitario AUSL ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di vasche antincendio deve essere acquisito il parere tecnico del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Copia del provvedimento di autorizzazione deve essere inviata alla Prefettura di Chieti.

I pozzi per approvvigionamento idrico devono essere muniti di solida copertura con chiusura a lucchetto ed essere pavimentati all'intorno con massetto impermeabile della larghezza non inferiore a mt.1,00.

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni in materia della vigente legislazione nazionale e regionale.

CAPO VI

Superamento delle barriere architettoniche

Art.30 - Barriere Architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dalla L 13/89 , e succ. mod. ed integrazioni , in modo da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione delle persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi sul manufatto edilizio sono relativi a:

- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);
- scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);
- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani); apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità).

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano anche le strutture esterne connesse agli edifici quali: percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli); parcheggi (localizzazione, pendenza, raccordi).

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli, almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito

capacità motorie; l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

CAPO VII

Formazione, attribuzioni e funzionamento della Comitato Comunale per l'Urbanistica e l'Ambiente

Art.31 - Comitato Comunale per l'Urbanistica e l'Ambiente (CUA)

Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, qualora se ne presentasse la necessità, nomina il Comitato Comunale per l'Urbanistica e l'Ambiente (CUA) formato da:

Componenti di diritto:

- ff) Sindaco o Assessore o Consigliere delegato, che la presiede;
- gg) Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico Comunale delegato dal Dirigente;

Componenti elettivi designati dal CC:

- hh) n.2 consiglieri comunali rispettivamente designati dalla maggioranza e dalla minoranza;
- ii) n.2 tecnici laureati e dichiaratamente esperti nello specifico settore;

Esercita la funzione di Segretario del Comitato, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Dirigente.

Il Comitato dura in carica limitatamente al tempo necessario all'espressione del parere sul problema specifico richiesto. Una diversa durata deve essere specificata nell'Atto Consiliare di nomina dei componenti.

La designazione dei componenti elettivi avverrà previo accertamento, in sede di CC, della effettiva qualificazione richiesta; a tale scopo dovranno essere depositati presso la segreteria comunale, a disposizione dei consiglieri e dei cittadini, appositi "curricula" delle attività tecniche, professionali, culturali e di ricerca svolte nei settori specifici dagli interessati alle nomine, almeno otto giorni prima della data del CC.

I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti.

Il componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro, eletto dal Consiglio Comunale, che resta in carica per la durata del mandato del componente sostituito.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica:

- quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive;

- quando non assolvano nell'anno almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assunti;
- quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali o per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è dichiarata dal CC che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti il CAU può essere corrisposta un'indennità di presenza per l'effettiva partecipazione ad ogni seduta, in misura non superiore a quella disposta per i componenti del CC ed alle stesse condizioni.

Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre all'eventuale indennità di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

Art.32 – Comitato Comunale Urbanistica e Ambiente: Attribuzioni

Il Comitato, organo consultivo di indirizzo e supporto in materia edilizia, urbanistica e ambientale, esprime parere obbligatorio e non vincolante a richiesta del Sindaco, dell'Assessore delegato o del Dirigente preposto al Settore:

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica;
- sui piani urbanistici, sui Progetti Speciali e sui Piani di Settore;
- su progetti di rilevante importanza riguardanti la trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale, e nell'ambito della subdelega ai Comuni di cui al 2° comma art.1 L.R. n.2 del 13.02.2003;
- su eventuali direttive di carattere generale per l'esecuzione di interventi edilizi e/o per opere pubbliche;
- su quant'altro espressamente previsto nelle presenti norme.

Il Comitato esprime valutazioni sulla compatibilità degli interventi per il loro valore architettonico, storico e culturale la loro ambientazione nel contesto urbano e/o naturale; la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

Il parere del Comitato costituisce un atto interno al procedimento amministrativo.

Art.33 - Comitato Comunale Urbanistica e Ambiente - Funzionamento

Il CAU si riunisce nella sede del Comune su convocazione del Responsabile del procedimento con invito scritto recapitato almeno tre giorni prima di quello stabilito per la riunione, con l'indicazione degli argomenti da trattare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno tre componenti oltre al Presidente.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del presidente. I pareri contrari devono essere congruamente motivati.

Nell'avviso di convocazione vanno indicati, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti o argomenti posti all'ordine del giorno.

Il CAU ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute, i redattori dei progetti urbanistici o edilizi, esperti, tecnici e funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare all'esame degli stessi.

I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

Dell'osservanza dell'astensione dalla discussione del progetto deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti, ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti, il dispositivo del parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti Il CAU.



CAPO VIII

Disciplina degli interventi edilizi

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere il **Permesso di costruire** ovvero, per le opere ammesse ai sensi dell'Art.22 del T.U. delle disposizioni in materia edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380, e succ. mod. ed integrazioni presentare la **Denuncia D'Inizio Attività** ottemperando al pagamento degli oneri, ai sensi della L10/77 e della legislazione Regionale in materia.

Art.34 - Interventi subordinati al Permesso di Costruire

Ai sensi dell'Art.10 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380 sono soggetti al Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art.35 - Attività edilizia libera

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 490/1999:

- jj) manutenzione ordinaria come definita dall'art.30/a L.R. 12/04/83 n.18 nel testo in vigore.
- kk) costruzione di fognature interne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori e cisterne all'interno delle proprietà private.
- ll) opere relative al giardinaggio ed alle sistemazioni esterne purchè non comportino opere murarie.
- mm) recinzioni di terreni quando realizzate con rete metallica sostenuta da paletti infissi nel suolo o con altro materiale leggero o precario.
- nn) tende parasole o altri elementi assimilabili ad arredi su suolo privato.
- oo) eliminazione di barriere architettoniche che non comporti la realizzazione di rampe, ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

- pp) opere temporanee di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato.
- qq) strutture temporanee per attività di vendita e/o esposizione per periodi inferiori a trenta giorni , sia su suolo pubblico che privato , salvo altre autorizzazioni e/o permessi previsti per legge .

Art.36 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività

I seguenti interventi ,se non in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati e con i regolamenti in vigore, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dal D.Lgs 29/10/199 n°490 per gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientali, sono subordinati alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'Art.2.60 della Legge 23/12/1996 n° 662 nel testo in vigore con le modifiche introdotte dalla L.23/05/1997 n.135, D.Lgs. 29/10/1999 n.490, D.P.R. 380/2001, L.21/12/2001 n.443 , D.P.R. 380/01 e D.Lgs.27/12/2002 n.301:

- rr) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui 33 e 34, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- ss) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e scale di sicurezza.
- tt) opere di eliminazione di barriere architettoniche consistenti in rampe e ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- uu) recinzioni, muri di cinta, cancellate e pertinenze di edifici esistenti come definite dall'Art.817 del C.C.
- vv) sistemazione di aree da destinare ad attività sportive, senza realizzazione di volumi o superfici edificate
- ww) o
opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nel Centro Storico, non modifichino la destinazione d'uso
- xx) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni
- yy) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato

zz) varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

aaa) g
li interventi di ristrutturazione di cui all'art. 33, lettera c);

bbb) g
li interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

ccc) g
li interventi di nuova costruzione nelle zone omogenee di piano, qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali e di piani particolareggiati recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

L'esecuzione delle opere sopraelencate avviene sotto la responsabilità del Progettista, del Committente e dell'Esecutore, sia per quanto riguarda la classificazione degli interventi, sia per quanto riguarda il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie e di igiene.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle avanti elencate o siano in contrasto con la normativa in vigore.

Art.37 - Opere pubbliche

Non si applicano le norme del presente regolamento per l'esecuzione di:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, quarto comma, del decreto legislativo 18-8-2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18-4-1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21-12-1999, n. 554.

Art.38 - Lavori eseguibili d'urgenza

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili 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 del permesso a costruire o la denuncia di inizio attività ai sensi degli Art.34 e 36 del presente Regolamento.

Art.39 - Sportello Unico per le Attività Produttive.

Il Comune aderisce all'Associazione dei Comuni per lo snellimento delle procedure del Patto Territoriale Sangro Aventino e pertanto usufruisce dello Sportello Unico per le Attività Produttive istituito presso la sede dell'Associazione.

Le richieste dei permessi a costruire e le denunce di inizio attività riguardanti impianti produttivi di beni e servizi, le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiera, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, sono presentate da chi ne ha titolo allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Le procedure sono disciplinate dal D.P.R. n.447/1998 e 440/2000 e successive modifiche e integrazioni e dal Regolamento dello Sportello Unico.

Art.40 – Sportello Unico per l'Edilizia (rivedere in base all'art.5 del DPR 380/01)

E' costituito l'ufficio "Sportello Unico per l'Edilizia" che provvede:

ddd)

a

lla ricezione delle domande per il rilascio di Permessi per costruire, delle Denunce di Inizio Attività e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di abitabilità, nonché dei progetti approvati dalle Soprintendenze ai sensi e per gli effetti degli articoli 36,38 e 46 del D.Lgs 29/10/1999 n.490.

eee)

a

fornire le informazioni sulle materie di cui al punto a) anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché tutte le possibili informazioni utili disponibili.

fff) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge 7(08/1990 n.241 nonché delle norme comunali di attuazione.

ggg)

a

l rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, certificati di destinazione urbanistica nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

hhh)

a

lla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del T.U.6/06/2001 n.380.

iii) ad acquisire direttamente, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente, i pareri dell'Asl, dei Vigili del Fuoco, ove necessario, e di tutti gli altri pareri, atti di assenso comunque denominati, autorizzazioni, nulla osta necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14,14bis,14 ter, 14 quater della legge 7/08/1990 n. 241.

Art.41 - Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente e non comporta limitazione dei diritti dei terzi. Esso è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. E' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Il permesso a costruire è irrevocabile, salvo le azioni di autotutela, e oneroso.

Nel caso di trasferimento per atto "*mortis causa*" è necessario richiedere la voltura che potrà essere concessa previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso di costruire, deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Nei casi appositamente previsti dagli elaborati di Piano nelle zone di completamento e di nuova edificazione (così definite a norma del DM 1444/68) il permesso a costruire può avere carattere particolare ed essere subordinato alla stipula di convenzione, tra il Comune ed il soggetto interessato. La convenzione prevederà la cessione al Comune di superfici per la nuova realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione nonché, ove richiesta, la realizzazione a carico del soggetto interessato delle corrispondenti opere. La stipula di detta convenzione prevederà altresì lo scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L. 10/77, dovuto per il rilascio del permesso di costruire. Per quanto non specificato, la convenzione di cui sopra sarà redatta a norma del disposto della LR 70/95, art. 23, 4° comma; la cessione delle aree e delle relative opere dovrà avvenire prima della domanda di abitabilità o di agibilità dell'immobile oggetto del permesso di costruire.

Art.42 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, in bollo, compilata su modello del Comune, completa in ogni parte, va presentata all'ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia insieme ai documenti ed elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa, dal committente o dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista, iscritto ai rispettivi albi professionali.

L'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, e il direttore dei lavori devono essere individuati o nella domanda di costruzione o nella comunicazione di inizio lavori, che dovrà essere controfirmata dagli stessi per accettazione.

L'esecutore dei lavori è tenuto a firmare gli elaborati di progetto, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere ed a eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

Lo sportello Unico comunica entro dieci giorni dal ricevimento della domanda il nominativo del Responsabile del procedimento. L'esame della domanda si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione (numero progressivo di protocollo). Per le opere di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, si può derogare dall'ordine cronologico di esame.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri che non siano stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto presentato, può, nello stesso termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito il termine di cui al comma precedente.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda,

esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità del Comune e che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14 quater della Legge 7/8/1990 n.241 e dell'art.25 del D.Lgs 29/10/1999 n.490.

Il provvedimento finale è adottato entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento ovvero dall'esito della conferenza di servizi, dal Dirigente, dal Responsabile dell'Ufficio, ovvero dall'organo esecutivo appositamente delegato ai sensi dell'art.53.23 legge 388/2000.

I termini stabiliti nei commi precedenti possono essere raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-rifiuto**.

E' fatto obbligo al titolare di provvedere ad installare nel cantiere un cartello delle dimensioni di almeno mt.1x0,5 contenente l'oggetto dell'intervento, i nominativi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore e gli estremi del permesso di costruire e di tutti i nulla osta delle amministrazioni interessate.

Art.43 - Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda

I documenti a corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire sono costituiti da:

jjj) copia autentica del titolo di proprietà ovvero attestazione concernente il titolo di legittimazione.

kkk)

opia del versamento dei diritti di segreteria

C

lll) elaborati grafici firmati da Tecnico abilitato all'esercizio della professione, nel formato UNI A4 in numero di almeno due copie, consistenti in:

- stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1: 2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno mt.200;

- planimetria dell'estratto catastale, aggiornata, nel rapporto 1: 2.000 o 1: 1000 (o 1: 500 per le zone di C.S.), con l'esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro m. 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia dai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
- planimetrie quotate, in scala 1: 100, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazioni e delle coperture; se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato, va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi, pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;
- prospetti, in scala 1: 100, di tutti i fronti eventualmente quotati, a seconda dei casi;
- particolari costruttivi, in scala adeguata, con la chiara indicazione di tecniche, materiali, colorazioni, rivestimenti ecc., in particolar modo relativi alle finiture esterne dell'edificio e delle opere accessorie;
- sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1: 100, con l'effettivo andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- planimetria, in scala 1: 200, delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, sistemazione a verde, piantumazione) con l'esatta indicazione delle essenze arboree esistenti e di progetto;
- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
- scheda sinottica illustrativa di:
 - prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto, con relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina;

mmm) d
documentazione fotografica dell'area di insediamento e/o dell'immobile oggetto dell'intervento

nnn) r
elazione tecnico-illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'asseverazione di conformità in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi civici ; l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.);

ooo) d
documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.

ppp) l
in caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

qqq) P
pareri, autorizzazioni, nulla-osta e attestati richiesti da norme in vigore al momento della richiesta, salvo integrazioni dovute al sopraggiungere di nuove disposizioni prima del rilascio del permesso.

Per ogni documento necessario che non è possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il Richiedente può sottoscrivere un'apposita autocertificazione.

Nei casi previsti, alla domanda di costruzione sarà allegata la seguente documentazione integrativa:

- schema di convenzione in cui sarà specificato l'impegno del soggetto interessato agli adempimenti eventualmente previsti;
- elaborati grafici in scala adeguata illustranti le aree oggetto di cessione al Comune e le opere da realizzarsi a carico del soggetto interessato.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

L'Ufficio Tecnico Comunale attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

In base alla complessità del progetto ed alla situazione dei luoghi d'intervento, il responsabile del procedimento può richiedere anche solo una parte degli elaborati sopraelencati.

Art.44 - Prescrizioni Particolari

Il Permesso a costruire deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive, anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia del permesso e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Art.45 - Disciplina della denuncia di inizio attività

Per l'esecuzione di opere per le quali la normativa in vigore prevede il ricorso a tale procedura, la Denuncia di Inizio Attività va presentata allo Sportello Unico dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, accompagnata da:

rrr) una dettagliata relazione tecnica dell'intervento a firma di un Progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare a tutte le norme urbanistiche ed edilizie in vigore o adottate, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

sss)

laborati grafici in scala appropriata riportanti lo stato di fatto e le opere da eseguire, con tutte le indicazioni idonee ad individuare esaurientemente l'intervento proposto.

ttt) Indicazione del nominativo dell'impresa a cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori.

Qualora l'intervento riguardi immobili sottoposti a vincolo, il termine di trenta giorni decorre dalla data del rilascio del relativo atto di assenso ovvero dall'esito favorevole della conferenza di servizi. In caso di mancato rilascio di tale atto ovvero di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio, nel caso riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare i lavori e, in caso di falsa attestazione del professionista, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine professionale di appartenenza.

L'interessato può ripresentare la D.I.A. con le modifiche e/o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

La denuncia di Inizio attività ha validità di tre anni. Per la parte non ultimata alla scadenza dovrà essere presentata nuova denuncia.

Ultimato l'intervento, l'interessato è tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori con allegato il certificato di collaudo finale redatto dal Progettista o da altro Tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art.46 - Oneri Concessori

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'Art.16 D.lgs 6/06/2001 n.380 e della L.R. 23/09/1998 n.89.

Per quanto dovuto, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato all'interessato.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto al rilascio del permesso di costruire.

Art.47 - Rilascio del Permesso di Costruire

Per il rilascio del permesso di costruire l'interessato è tenuto a presentare allo Sportello Unico:

- documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di enti ed amministrazioni a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate, ove non siano già stati prodotti o acquisiti d'ufficio;
- documentazione attestante la proprietà o la disponibilità reale, a termini di legge, dell'area interessata;
- attestazione, a firma del Dirigente, dell'avvenuta stipula della convenzione, eventualmente necessaria, nei modi previsti dai precedenti articoli;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:

uuu) d
egli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;

vvv) d
egli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei

rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione.

Il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio rilascia il provvedimento scritto entro quindici giorni dalla data della proposta del Responsabile del procedimento ovvero dall'esito della conferenza di servizi.

Il provvedimento è notificato all'interessato a cura dello sportello unico.

Nel permesso a costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Art.48 - Mappa degli Asservimenti di Aree

In attuazione del disposto dell'art. 61, LR 70/95, è istituita presso l'Ufficio Tecnico Comunale la Mappa degli Asservimenti di Aree.

Presso l'UTC è pertanto conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate dal Sindaco, da aggiornarsi periodicamente sulla base dei progetti approvati e con le modalità fissate dalla citata legge.

Art.49 - Ritiro del permesso di costruire

Entro centottanta giorni dalla notifica del provvedimento finale del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio, e comunque nei termini di vigenza del PRG, il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro del permesso a costruire.

Il mancato ritiro dell'atto entro tale termine viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

Art.50 - Pubblicità del Permesso di costruire

L'avvenuto rilascio del permesso a costruire è reso noto al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque, in ogni momento può prendere visione presso gli Uffici comunali del permesso di costruire e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Art.51 - Intervento Sostitutivo

In caso di mancata adozione del provvedimento conclusivo entro i termini previsti, l'interessato può avvalersi delle disposizioni della L.4/12/1993 n.493 e della LR 70/95, art. 63 (intervento sostitutivo).

A tal fine, fatta salva la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso per raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio si pronunci entro trenta giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza il responsabile del procedimento ne dà notizia al Sindaco.

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo provinciale.

Art.52 - Efficacia temporale e decadenza.

I lavori oggetto del permesso di costruire debbono essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo ed ultimati entro i successivi tre anni dall'inizio.

Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorso tali termini il permesso decade per la parte non eseguita e l'interessato è tenuto a chiedere nuovo permesso o a presentare denuncia di inizio di attività per le opere ancora da realizzare. Si procede altresì, qualora siano intervenute modificazioni o maggiorazioni della misura del contributo dovuto, al ricalcolo degli onori di urbanizzazione e costo di costruzione.

Prima della scadenza del termine di ultimazione l'interessato può chiedere una proroga che potrà essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dall'entrata in vigore delle nuove norme.

Art.53 - Diritti di Terzi

Il Permesso di Costruire e la D.I.A. costituiscono semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Esse non esimono, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare le leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicabili i diritti di terzi.

Art.54 - Misure di salvaguardia

Qualora l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire risulti in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico **adottato**, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa. (vedi art.58 L.R. 70/95)

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Con provvedimento motivato del Presidente della Giunta Provinciale, per lo stesso periodo, può essere ordinata la sospensione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dello strumento urbanistico.

Art.55 - Varianti al Progetto approvato e in corso d'opera

Le varianti al progetto approvato devono essere richieste prima della loro esecuzione entro il periodo di validità del permesso a costruire e seguono le analoghe procedure formative di cui agli articoli 33 e segg..

Per quanto riguarda gli oneri per il contributo di costruzione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il titolare del permesso di costruire dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata.

Art.56 - Inizio ed Ultimazione dei Lavori

L'opera ultimata deve essere abitabile e agibile entro il termine stabilito nel permesso di costruire o di proroga dello stesso, secondo quanto disposto dall'art. 60 della LR 70/95.

Se i lavori non sono ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare nuova richiesta, relativamente alla parte non ancora realizzata.

CAPO IX

Attuazione degli Interventi, termini e modalita' degli adempimenti

Art.57 - Inizio dei Lavori

Prima dell'inizio dei lavori, quando le opere insistano su un lotto confinante con spazi pubblici o a tale uso destinati, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In difetto, l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dal titolare del permesso di costruire, dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore.

Art.58 - Ordine di Cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge vigenti in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (RD 14/4/1927, n° 530; DPR 27/4/1955, n° 547; DPR 7/1/1956, n° 164 D.Lvo n. 626/94 e D.L.vo n. 494/96), nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare il sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni; deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze; è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Dirigente per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

Devono essere adottate tutte le misure cautelari per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o della autorizzazione e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

Art.59 - Occupazione temporanea e manomissione di Suolo Pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta domanda, in competente bollo, fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa di ripristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art.60 - Visite di Controllo, Termini e Modalità

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere, fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del comune, incaricati della vigilanza.

Il comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

Art.61 - Norme Particolari per i Cantieri Edilizi

Sono richiamate espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa ecc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in ogni caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO X

Vigilanza sulle costruzioni

Art.62 - Competenze ed Attribuzioni

Ai sensi dell'art.27 del D.Lgs 6/06/2001 n.380 il Dirigente o il Responsabile del competente Ufficio esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nel permesso di costruire e nell'eventuale convenzione.

Per le opere abusive si applicano le procedure prescritte dagli artt.28 e seguenti del D.Lgs.6/06/2001 n.380.

Nel riscontro delle dimensioni delle opere eseguite è ammessa una tolleranza massima del tre per cento delle misure, con arrotondamenti in eccesso a cm.5.

CAPO XI

Agibilità delle costruzioni

Art.63 - Procedura e documentazione

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale..

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata allo Sportello Unico entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, corredata dalla seguente documentazione:

- domanda con l'indicazione delle generalità complete del richiedente,;
- estremi della concessione o autorizzazione o permesso di costruire;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati:

www) c

certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli art. 7 e 8 della citata L.1086/1971;

xxx) l

a dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, ovvero richiesta di accatastamento dell'edificio sottoscritta dal richiedente che lo sportello unico provvederà a trasmettere al catasto;

yyy) u

una dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

- zzz) D
dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso di civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché dell'art.1 della legge 9/01/1991 n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art.111 e 126 del D.Lgs.2/06/2001 n.380
- aaaa) A
autorizzazione allo scarico delle acque reflue.
- bbbb) D
dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.Lgs 380/2001.
- cccc) P
parere dei Vigili del Fuoco ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- dddd) C
certificato di conformità alle normative sismiche.

E' consentito il rilascio del certificato di agibilità anche limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purchè:

- eeee) I
e parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- ffff) sia espressamente richiesta dall'interessato.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio competente, effettua le verifiche della documentazione presentata, acquisisce il parere della Asl nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione del richiedente, e rilascia il certificato di agibilità. Entro lo stesso termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Trascorso il termine di trenta giorni l'agibilità si intende attestata semprechè sia stato rilasciato il parere favorevole della Asl. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta

di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art.64 - Inabitabilità ed Inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche, ovvero ragioni di sicurezza o di pubblica incolumità il Sindaco può dichiarare l'inagibilità dell'edificio, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/34, n° 1265. In caso di tale dichiarazione i locali di detti fabbricati non possono essere usati nè dati in affitto.

CAPO XII

Deroghe per edifici e opere pubbliche

Art.65 -Permesso di costruire in Deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto all'art. 81 del D.P.R. 24/1/1977, n° 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

Ai sensi dell'art. 64 della LR 70/95, la richiesta di deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni del D.Lgs 490/99 per gli immobili sottoposti a tutela artistica, archeologica, ambientale, nonché delle altre norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Non possono essere rilasciati permessi in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, nè ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza, e di distanza tra fabbricati di cui alle norme di attuazione dello strumento urbanistico, fermo restando in ogni caso i limiti inderogabili fissati dall'Art.7, 8 e 9 del D.M.2/04/1968 n.1444.

Art.66 - Disposizioni speciali

E' ammesso il cambio alle destinazioni d'uso di un edificio, già realizzato sulla base di una qualsiasi disciplina urbanistica del vigente PRG o di quelli precedentemente in vigore, per consentire in esso la localizzazione di uffici pubblici e sedi di Istituzioni Pubbliche, verificata la compatibilità della nuova destinazione con le dotazioni di spazi di servizio e con l'organizzazione funzionale del complesso edilizio-urbanistico al quale appartenga l'edificio stesso.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali per gli edifici scolastici dismessi dall'amministrazione pubblica.

Art.67 – Costruzioni Cimiteriali

La realizzazione di tombe, cappelle, edicole e costruzioni funerarie in genere è soggetta al regime della Denuncia di Inizio Attività .

Le costruzioni da eseguire all'interno del Cimitero debbono rispettare le disposizioni del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con D.P.R.10/09/1990 n.285 nonché le norme Tecniche approvate con Delibera G.C. n.86/2000.

I cantieri devono essere accuratamente sistemati in modo da assicurare il decoro e l'igiene e non arrecare danno alle Costruzioni funerarie confinanti, ai viali e alle piantagioni esistenti.

Art.68 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base a titoli già rilasciati potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme del presente regolamento, per quanto applicabili.