

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
AGGIORNATO E MODIFICATO IN RELAZIONE ALLE VIGENTI
DISPOSIZIONI NORMATIVE E RECEPENDO ANCHE :

- LE MOTIVAZIONI DELLA DELIBERAZIONE N. 6 DEL 22.01.1998 DEL CONSIGLIO PROVINCIALE DI NAPOLI E DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI SANT'AGNELLO N. 46 DEL 9.11.1998 RELATIVA ALLA ADOZIONE DEL PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI AI SENSI DELLA LEGGE 23 MARZO 1989, N. 122

- LE PRESCRIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO N. 52 DEL 26.7.2004

- LE PRESCRIZIONI DEL DECRETO PRESIDENZIALE DI CONFORMITÀ DELLA REGIONE CAMPANIA N. 12 DEL 21.01.2005.

- ALLE PRESCRIZIONI DEL DECRETO PRESIDENTE AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI N. 805 DEL 19.07.2005 DI APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Sant'Agnello al fine di procedere allo snellimento delle procedure edilizie ed urbanistiche, con delibera di Giunta Municipale n. 360 del 22.11.2001, conferì all'arch. Arrigo Marsiglia ed al geom. Francesco Ambrosio, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'incarico di adeguare il Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni di legge e normative contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, pubblicato sul Supplemento alla Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001.

In fase di elaborazione del Regolamento, la Regione Campania, in data 28 novembre 2001, promulgò la Legge n. 19 inerente procedure in materia urbanistica, per cui si procedette a recepire nel Regolamento Edilizio anche le innovazioni e modifiche introdotte dalla suddetta legge, nonché quelle di cui alle Leggi Regionali 24 novembre 2001 nn. 13, 14 e 17.

Il Regolamento così elaborato venne adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 dell'11.3.2002 e successivamente trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Napoli per la sua definitiva approvazione in data 11.6.2002 con nota n. 7017 di prot.

In data 30 luglio 2004 l'Amministrazione Provinciale di Napoli comunicò l'approvazione dell'adeguamento del Piano Regolatore Generale al P.U.T. dell'Area Sorrentino-Amalfitana, giusta delibera di Consiglio Provinciale n. 52 del 26 luglio 2004, con alcune proposte di prescrizioni e condizioni a fronte delle quali questo Comune avrebbe potuto formulare eventuali controdeduzioni ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 10 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della Legge Regionale n. 14/82.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 15.09.2004 nel prendere atto della deliberazione n. 52 del 26 luglio 2004 dell'Amministrazione Provinciale, il Comune di Sant'Agnello determinò di non proporre alcuna controdeduzione in ordine alle prescrizioni poste in sede di approvazione del P.R.G..

Successivamente con Decreto Presidenziale n. 12 del 21 gennaio 2005 la Regione Campania ha ammesso il Piano Regolatore Generale al Visto di Conformità a condizione che venissero introdotti alcuni adeguamenti indicati nel dispositivo del Decreto stesso.

In data 21 febbraio 2005, infine, l'Amministrazione Provinciale nel richiamare le nuove disposizioni normative introdotte dalla Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, ha richiesto di conoscere l'orientamento del Comune in ordine al procedimento che intendeva seguire ai fini dell'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale.

L'Amministrazione Comunale, ritenendo necessario procedere all'aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale adeguandolo anche alle prescrizioni e condizioni poste dall'Amministrazione Provinciale con deliberazione n. 52 del 26 luglio 2004 e dalla Regione Campania con Decreto Presidenziale n. 12 del 21 gennaio 2005, al fine di ottenere omogeneità con le Norme di Attuazione del P.R.G. già adeguate alle suddette prescrizioni ed alle vigenti disposizioni normative in materia, con deliberazione di Giunta Municipale n. 126 del 29.6.2005 ha determinato di ritirare il Regolamento Edilizio trasmesso all'Amministrazione Provinciale al fine di rielaborarlo alla luce delle prescrizioni intervenute nonché delle nuove disposizioni introdotte dalla Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16, affidando al sottoscritto l'incarico di aggiornare il Regolamento Edilizio Comunale in tal senso.

In tal senso è stato elaborato il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.) che recepisce le prescrizioni e condizioni poste dall'Amministrazione Provinciale con deliberazione n. 52 del 26 luglio 2004 e dalla Regione Campania con Decreto Presidenziale n. 12 del 21 gennaio 2005 e si allinea con le nuove disposizioni normative di cui alla Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16.

Al fine di rendere più immediata ed agevole la lettura si enucleano di seguito le parti più salienti del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale :

1. la disciplina puntuale degli interventi, articolata secondo la tipologia delle opere da realizzare e nel rispetto delle norme del Titolo IV della legge regionale 35/87 e

dell'insieme di norme e regolamentazioni nazionali e regionali che disciplinano la materia;

2. la composizione della Commissione Edilizia Comunale, i cui componenti divisi tra membri di diritto e membri elettivi, e della Commissione Edilizia Comunale Integrata ai sensi della Legge Regionale 23 febbraio 1982 n. 10, come da disposizioni attuative della legge di delega. Va sottolineato che non fanno più parte della commissione edilizia i consiglieri comunali né i rappresentanti di organi o enti regionali o provinciali ai quali competono controlli preventivi all'attività edilizia comunale;
3. la decadenza dei componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o dieci sedute nel corso di un anno solare;
4. lo snellimento ulteriore per il rilascio di provvedimenti abilitanti con l'eliminazione del parere della commissione edilizia per una molteplicità di interventi;
5. la procedura per il rilascio del permesso a costruire che si basa su di un iter trasparente nonché su tempi stringenti per la conclusione del procedimento. Inoltre, i provvedimenti edilizi abilitativi nonché sanzionatori saranno adottati dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico e non dal Sindaco, dandosi in tal modo attuazione al principio circa la divisione tra funzioni che competono all'amministrazione e funzioni che competono agli organi burocratici;
6. l'annullamento del permesso a costruire, nell'esercizio del potere di autotutela, in presenza non solo del contrasto con norme vigenti all'atto del rilascio del titolo, ma contemporaneamente in costanza di un interesse attuale e concreto, rispetto al sacrificio da imporre al privato;
7. le documentazioni a corredo delle Denunce di Inizio Attività e del permesso a costruire che sono state uniformate a quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 35/87;
8. la disciplina generale del cantiere di costruzione, quella del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;
9. la disciplina relativa alla distanza dalle strade secondo il nuovo codice della strada, nonché quella prevista per la costruzione di soppalchi al di sopra della linea di estradosso della copertura;
10. il rispetto delle norme tecnologiche :
 - requisiti termici ed igrometrici,
 - requisiti illuminotecnici,
 - requisiti acustici,
 - requisiti relativi alla purezza dell'aria,
 - requisiti relativi alla protezione dall'umidità,
 - requisiti relativi alla sicurezza
11. le norme circa il rapporto tra edifici e ambiente. Particolare rilievo assume la disciplina per gli interventi nel centro storico, finalizzata a dettare norme minime di arredo urbano per la tutela e la salvaguardia;
12. le norme sull'edilizia rurale;
13. le norme sulle sanzioni.

Il testo definitivo é articolato in sei parti:

- la prima parte contiene le disposizioni generali (norme preliminari, commissione edilizia, attività di trasformazione edilizia, titoli abilitanti);
- la seconda contiene le norme procedurali prima, durante e alla fine dei lavori;
- la terza parte riguarda la normativa edilizia (parametri, spazi, norme tecnologiche);
- la quarta parte riguarda i rapporti tra gli edifici e l'ambiente,
- la quinta parte riguarda la regolamentazione degli insediamenti ricettivi complementari,
- la sesta ed ultima parte riguarda il regime sanzionatorio, le disposizioni transitorie e finali.

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale	7
Art. 2 - Osservanza del Regolamento edilizio	7
Art. 3 - Facoltà di deroga	7
TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	
Art. 4 - Competenze	7
Art. 5 - Composizione e nomina	8
Art. 6 - Funzionamento	8
Art. 7 - Opere per le quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale	9
TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA	
Art. 8 - Competenze	10
Art. 9 - Composizione e nomina	10
Art. 10- Funzionamento	11
Art. 11- Opere per le quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata	11
TITOLO IV - ATTIVITÀ EDILIZIA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	
Art. 12 - Definizione degli interventi	12
Art. 13 - Manutenzione Ordinaria	12
Art. 14- Manutenzione Straordinaria	13
Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo	15
Art. 16 - Ristrutturazione Edilizia	16
Art. 17 - Demolizione	17
Art. 18 - Nuova costruzione	17
Art. 19 - Mutamento delle destinazioni d'uso	18
Art. 20 - Pertinenze	20
Art. 21 - Frazionamenti	20
Art. 22 - Soppalchi	21
Art. 23 - Uso e tutela del suolo e delle risorse naturali	21
Art. 24 - Restauro del paesaggio	22
Art. 25 - Viabilità	22
Art. 26 - Infrastrutture a rete	23
Art. 27 - Adeguamento dei prospetti	23
Art. 28 - Adeguamento funzionale degli alloggi	23
Art. 29 - Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli	23
Art. 30 - Eliminazione barriere architettoniche	24
Art. 31 - Manufatti stagionali	25
Art. 32 - Lavori eseguibili d'urgenza.	25
Art. 33 - Definizione delle superfetazioni	26
TITOLO V - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	
Art. 34- Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione	26
TITOLO VI - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	
Art. 35 - Opere soggette a permesso di costruire	27
Art. 36 - Opere soggette a denuncia di inizio attività	27
Art. 37 - Attività edilizia libera	29
Art. 38 - Soggetti legittimati a presentare istanze	29
 PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PER ESECUZIONE LAVORI	
TITOLO I - SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA	
Art. 39 - Costituzione e competenze	31
 TITOLO II - PERMESSO DI COSTRUIRE	
Art. 40 - Caratteristiche del permesso di costruire	32
Art. 41 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	33
Art. 42 - Elementi del permesso di costruire	34
Art. 43 - Permesso di costruire: onerosità, validità, decadenza, annullamento	36
Art. 44 - Proroga del permesso di costruire	37
Art. 45 - Rinnovo del permesso di costruire	37
Art. 46 - Varianti a permessi di costruire rilasciati	37

Art. 47 - Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività	38
Art. 48 - Verifica della conformità dei progetti	40
TITOLO III - ESECUZIONE DEI LAVORI	
Art. 49 - Inizio dei lavori	41
Art. 50 - Direttore dei lavori ed esecutore delle opere	41
Art. 51 - Disciplina generale del cantiere di costruzione	42
Art. 52 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.	42
Art. 53 - Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia.	43
Art. 54 - Norme particolari per i cantieri edilizi	43
TITOLO IV - CONCLUSIONE DEI LAVORI	
Art. 55 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale.	44
Art. 56 - Certificato di agibilità.	44
Art. 57 - Domanda e procedura per il certificato di agibilità.	44

PARTE TERZA - NORMATIVA EDILIZIA

TITOLO I - PARAMETRI EDILIZI	
Art. 58 - Parametri ed indici edilizi	44
Art. 58.1 - Superficie e rapporto di coperta	45
Art. 58.2 - Superficie lorda	45
Art. 58.3 - Volume di un edificio	46
Art. 58.4 - Distanza tra i fabbricati	46
Art. 58.5 - Distanza dai confini	47
Art. 58.6 - Distanza dalle strade	46
Art. 58.7 - Numero dei piani	47
Art. 58.8 - Lunghezza massima dei prospetti	48
Art. 58.9 - Indice di piantumazione	48
Art. 58.10 - Altezza degli edifici	48
TITOLO II - SPAZI, DEFINIZIONI, USI E PRESCRIZIONI	
Art. 59 - Spazi interni agli edifici: definizioni	48
Art. 60 - Spazi interni agli edifici: usi consentiti	49
Art. 61 - Pozzi di luce	50
Art. 62 - Scale	49
Art. 63 - Piani interrati	50
Art. 64 - Piani seminterrati	50
Art. 65 - Piani terreni	51
Art. 66 - Piani in elevazione	51
Art. 67 - Sottotetti	51
Art. 68 - Soppalchi	52
Art. 69 - Passi carrabili	51
Art. 70 - Norme per l'edilizia rurale	52
TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE	
Art. 71 - Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche	53
Art. 72 - Requisiti termici ed igrotermici	54
Art. 73 - Requisiti illuminotecnici	54
Art. 74 - Requisiti acustici	55
Art. 75 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	57
Art. 76 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	57
Art. 77 - Requisiti relativi alla protezione dall'umidità	57
Art. 78 - Requisiti relativi alla sicurezza	57
Art. 79 - Salubrità del terreno	57
Art. 80 - Rinvio a leggi particolari.	58

PARTE QUARTA - RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE

TITOLO I - ARREDO URBANO	
Art. 81 - Decoro degli edifici	58
Art. 82 - Coperture e volumi tecnici	58
Art. 83 - Coperture a tetto	59

Art. 84 - Corpi e strutture in aggetto	59
Art. 85 - Recinzioni e Parapetti	59
Art. 86 - Mostre, vetrine e insegne in genere.	60
Art. 87 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	61
Art. 88 - Tabelle e numeri civici	62
Art. 89 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	62
Art. 90 - Intercapedini	64
Art. 91 - Marciapiedi e porticati	62
Art. 92 - Zone verdi e parchi	63
Art. 93 - Aree scoperte	63
Art. 94 - Uscite dalle autorimesse e rampe	63
Art. 95 - Parcheggi Pertinenziali	63
Art. 96 - Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse monumentale, storico, ambientale e per gli interventi nel centro storico	64
Art. 97 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	65

PARTE QUINTA - DISCIPLINA COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

Art. 98 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.	66
Art. 99 - Modalità per l'installazione	66
Art. 100 - Domanda di permesso di costruire con atto d'obbligo	68
Art. 101 - Documentazione a corredo della domanda	69
Art. 102 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.	68
Art. 103 - Parcheggi e strade interne.	68
Art. 104 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.	69

PARTE SESTA - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - SANZIONI

Art. 105 - Controllo e repressione degli abusi.	70
Art. 106 - Sanzioni penali.	70
Art. 107 - Sanzioni amministrative.	71
Art. 108 - Ritardato od omesso versamento del contributo concessorio.	74

TITOLO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 109 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.	75
Art. 110 - Opere già autorizzate	75
Art. 111 - Occupazioni di suolo pubblico	75
Art. 112 - Depositi di materiali nelle zone residenziali	75

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 113 - Ambito di applicabilità del Regolamento.	75
Art. 114 - Effetti dell'approvazione del Regolamento edilizio.	75

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI.

ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica, edilizia e dello stato dei luoghi del territorio Comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, integrando le previsioni del vigente strumento urbanistico generale e relativi piani attuativi.

ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Si richiama l'art. 871 del Codice Civile ove dispone che *“le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali”*, nonché l'art. 3 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 relativamente all'autonomia statutaria e normativa dei Comuni.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si intendono applicabili le leggi urbanistiche nazionali, le disposizioni in materia emanate ed emendate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, nonché le norme di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

ART. 3 - FACOLTÀ DI DEROGA

Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi di cui all'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, nel rispetto delle procedure e dei limiti in essi previsti.

Le previsioni degli strumenti urbanistici relative alle destinazioni di zona non sono modificabili attraverso il rilascio del permesso di costruire in deroga.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 4 - COMPETENZE

La Commissione Edilizia Comunale (C.E.C) è l'organo consultivo del Comune che esprime il proprio parere obbligatorio ma non vincolante per i problemi della gestione del settore urbanistico – edilizio e del territorio.

Nel settore urbanistico la CEC esprime il proprio parere, se richiesto dalla Giunta Comunale, in merito a:

- a) strumenti urbanistici generali e varianti
- b) strumenti attuativi del PRG
- c) strumenti di pianificazione urbanistica e paesistica di dimensione sovracomunale.

Nel settore edilizio la CEC esprime il proprio parere circa la conformità alla normativa urbanistica vigente :

- a) di tutte le opere pubbliche nonché di tutte le opere private preventivamente istruite da parte del Responsabile del Procedimento per le quali è fatto obbligo di richiedere il permesso a costruire;

Nel settore opere pubbliche la CEC esercita le funzioni relative alla valutazione tecnico - amministrativa ed all'attività consultiva relative a progetti di opere pubbliche di competenza comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del Decreto Legislativo 30 marzo 1999 n. 96.

Il Presidente della Commissione Edilizia Comunale o suo delegato è consultato per esprimere parere in sede di conferenza di servizi, di cui agli artt. 14 - 14bis - 14ter e 14quater della legge 7.8.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 5 - COMPOSIZIONE E NOMINA

La Commissione Edilizia Comunale è nominata dalla Giunta Comunale.

E' composta da cinque componenti effettivi che sono :

membri elettivi

- Presidente, esperto in materia di legislazione urbanistico – edilizia,
- due componenti esperti in materia di urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica prescelti tra ingegneri, architetti e geometri regolarmente abilitati all'esercizio della professione;
- un geologo regolarmente abilitato all'esercizio della professione;

membro di diritto

- Dirigente Servizio Unità Operativa Prevenzione Collettiva Ecologia dell'A.S.L. competente o medico suo delegato.

Sono inoltre nominati, dalla Giunta Municipale, cinque componenti supplenti che sostituiscono a tutti gli effetti i componenti effettivi in caso di loro assenza, di cui :

- quattro esperti in materia di urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica prescelti tra ingegneri, architetti, geometri, ed esperti in materia di legislazione urbanistico – edilizia, regolarmente abilitati all'esercizio della professione;
- un geologo regolarmente abilitato all'esercizio della professione.

I componenti durano in carica per due anni, vi rimangono fino alla nomina dei nuovi membri, non possono essere nominati per più di due volte consecutive, e non possono essere rieletti se non dopo un biennio di vacazio.

Tutti i componenti non devono aver riportato condanne penali per reati edilizi, né essere Consiglieri Comunali e/o rappresentanti di organi statali, regionali, provinciali o di Comunità Montane, ai quali competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo, nell'attività edilizia del Comune.

Partecipa alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, il Dirigente del Servizio Urbanistico con funzioni di relatore al fine di illustrare e relazionare in ordine al progetto da esaminare.

I componenti che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dieci sedute nel corso dell'anno solare decadono dalla carica senza necessità di specifica dichiarazione, e sono sostituiti dalla Giunta Municipale.

ART. 6 - FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia Comunale, componenti effettivi e supplenti, è convocata dal Presidente mediante avviso scritto indirizzato a tutti i componenti, e si riunisce di norma nella sede municipale.

L'avviso di convocazione, che deve contenere la data, l'ora, il luogo di riunione e l'ordine del giorno della seduta, deve essere comunicato a tutti i componenti almeno tre giorni prima della seduta, salvo i casi d'urgenza. L'eventuale ritardata consegna dell'avviso è sanata quando il componente partecipa all'adunanza.

L'ordine del giorno è determinato in relazione al cronologico di presentazione delle istanze, salvo priorità e deroghe che potranno essere previste dall'Amministrazione Comunale.

Le riunioni della Commissione sono valide se sono presenti almeno tre dei suoi componenti. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.

Nel caso di impedimento o incompatibilità del Presidente, la Commissione viene presieduta dal componente più anziano per ordine di età.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti aventi diritto di voto, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Tutti i pareri della Commissione devono essere adeguatamente motivati.

I componenti della Commissione Edilizia Comunale devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori sia nella fase istruttoria che in quella decisionale quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il quarto grado e di affini entro il secondo grado. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Nel caso di astensione dall'esame di un progetto il componente interessato dovrà esplicitarne i motivi che saranno menzionati nel verbale.

Il Presidente, sentita la Commissione, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale designato dal Sindaco.

Il registro dei pareri della Commissione Edilizia Comunale sono resi disponibili ai sensi delle leggi in vigore.

All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del Presidente, sentito il Dirigente del Servizio Urbanistico, approva a maggioranza assoluta le procedure relative:

- alla convocazione delle riunioni;
- alla modalità di espressione del parere;
- alla verbalizzazioni delle riunioni;
- alla vidimazione degli atti e degli elaborati;
- ai criteri per l'esame degli strumenti e dei progetti relativamente alle modalità istruttorie, alla cronologia ed alla eventuale integrazione degli atti e degli elaborati presentati.

ART. 7 - OPERE PER LE QUALI NON È RICHIESTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Il parere della Commissione Edilizia Comunale non è richiesto nei seguenti casi:

1. interventi relativi ad attività edilizia libera di cui all'art. 38 del presente regolamento;
2. interventi soggetti a denuncia di inizio attività di cui all'art. 37 del presente regolamento;
3. rinnovo del permesso a costruire solo nel caso previsto nel successivo art. 46, ovvero proroga dello stesso ai sensi del successivo art. 45;
4. interventi edilizi di cui al precedente punto 2, eseguiti in variante, assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.

I suddetti interventi sono legittimati o negati d'Ufficio, previa istruttoria che ne verifichi la conformità al presente Regolamento ed alle altre norme applicabili.

E' fatto comunque obbligo di ottenere i pareri di altri uffici, organi od enti ove richiesti dalle norme vigenti.

Non è richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale nel caso l'intervento sia previsto in adempimento di specifica ordinanza o sia conforme a tipologie predeterminate sulla base di specifici piani o progetti unitari approvati dall'Amministrazione Comunale. La conformità è in questo caso riscontrata dal responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria con il proprio parere di conformità e con il riferimento ai pareri di altri uffici, organi od enti necessari, e propone le eventuali prescrizioni, o la motivazione del diniego, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 23 FEBBRAIO 1982 N. 10

ART. 8 – COMPETENZE

La Commissione Edilizia Comunale Integrata ai sensi della Legge Regionale 23 febbraio 1982 n, 10, è l'organo consultivo del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprime il proprio parere preventivo in merito all'adozione dei provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di beni ambientali.

Alla Commissione, in particolare, è attribuito il compito di esprimere parere :

- in ordine all'inserimento dell'opera nell'ambiente circostante valutando, altresì, il valore architettonico dell'intervento nel rispetto dell'espressione artistica, al fine della tutela e della riqualificazione dell'abitato;
- in merito alle materie sub - delegate di cui all'art. 82, comma II, lettere b), d) ed f) del D.P.R. n. 616 del 24 luglio 1977;
- di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

ART. 9 – COMPOSIZIONE E NOMINA

La Commissione Edilizia Comunale Integrata è composta dalla Commissione Edilizia Comunale, di cui al precedente art. 5, integrata da cinque componenti effettivi scelti tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline agricolo - forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Sono inoltre nominati cinque componenti supplenti che sostituiscono a tutti gli effetti i componenti effettivi in caso di loro assenza scelti sempre tra gli esperti indicati al precedente punto.

I componenti effettivi e supplenti sono nominati dal Consiglio Comunale.

La votazione di nomina deve avvenire a scrutinio segreto e dovrà riportare per ogni componente l'annotazione della materia di cui è esperto.

Ogni consigliere può esprimere un solo voto nominativo, ed i componenti la Commissione non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune.

Tali componenti vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Il Consiglio Comunale deve provvedere alla nomina dei componenti entro la scadenza del mandato della Commissione stessa e comunque entro i 45 giorni successivi.

I componenti che non intervengono per tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, sono dichiarati decaduti dalla carica e vanno sostituiti dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

ART. 10 – FUNZIONAMENTO

La Commissione è convocata dal Presidente, individuato al precedente art. 5, mediante avviso scritto indirizzato a tutti i componenti, e si riunisce di norma nella sede municipale.

L'avviso di convocazione, che deve contenere la data, l'ora, il luogo di riunione e l'ordine del giorno della seduta, deve essere comunicato a tutti i componenti almeno tre giorni prima della seduta, salvo i casi d'urgenza. L'eventuale ritardata consegna dell'avviso è sanata quando il componente partecipa all'adunanza.

L'ordine del giorno è determinato in relazione al cronologico di presentazione delle istanze, salvo priorità e deroghe che potranno essere previste dall'Amministrazione Comunale.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la maggioranza assoluta dei componenti con la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione un dipendente del Comune designato dal Sindaco.

Il registro dei pareri della Commissione sono resi disponibili ai sensi delle leggi in vigore.

All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del Presidente, sentito il Dirigente del Servizio Urbanistico, approva a maggioranza qualificata le procedure relative:

- alla convocazione delle riunioni;
- alla modalità di espressione del parere;
- alla verbalizzazioni delle riunioni;
- alla vidimazione degli atti e degli elaborati;
- ai criteri per l'esame degli strumenti e dei progetti relativamente alle modalità istruttorie, alla cronologia ed alla eventuale integrazione degli atti e degli elaborati presentati.

ART. 11 – OPERE PER LE QUALI NON E' RICHIESTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA

Il parere della Commissione non è richiesto, in generale, per gli interventi che non comportano modificazioni tali da recare pregiudizio all'aspetto esteriore dei beni vincolati ed oggetto di protezione, ed in particolare nei seguenti casi :

- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili;
- per gli interventi inerenti l'esercizio delle attività agro – silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'art. 146 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, purché previsti ed autorizzati in base alla norme vigenti in materia;
- per gli interventi, impianti ed installazioni riferiti ad opere e manufatti provvisori che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, ma solo temporanea connessa a preordinate esigenze.

TITOLO IV – ATTIVITA' EDILIZIA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 12 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 è sottoposta al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di P.R.G. ed alla disciplina del presente Regolamento.

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, normati dal presente Regolamento, sono definiti come di seguito :

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione;
- mutamento delle destinazioni d'uso;
- pertinenze
- frazionamenti;
- soppalchi;
- uso e tutela delle risorse naturali;
- restauro del paesaggio;
- viabilità;
- infrastrutture a rete;
- adeguamento dei prospetti;
- adeguamento funzionale degli alloggi;
- muri di sostegno dei terrazzamenti;
- eliminazione barriere architettoniche;
- manufatti stagionali
- lavori eseguibili di urgenza.

ART. 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche e dello stato dei luoghi nonché dell'aspetto esteriore degli edifici o alterazione degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, ed in particolare, fra esse, le operazioni di:

a) finiture interne

1. tinteggiatura, pulitura e/o ogni altro intervento e trattamento delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni,
2. riparazione sostituzione e rifacimento degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti alle pareti, delle controsoffittature degli infissi interni,
3. risanamento e bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni, compreso ogni opera di impermeabilizzazione tesa all'eliminazione di infiltrazioni di acqua ed umidità,

b) finiture esterne

1. riparazione, sostituzione e rifacimento parziale di intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare relativa a fregi esistenti sulle facciate, senza alterazione della tipologia dei materiali esistenti,
2. riparazione, sostituzione e rifacimento di infissi, inferriate, manti di copertura,

pavimentazioni esterne, grondaie, pluviali e recinzioni , senza alterazione della forma, della sagoma e della tipologia dei materiali esistenti, 3. tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione della tinte preesistenti.

c) impianti tecnologici

1. riparazione e sostituzione di impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas e di sollevamento, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio, a condizione che non comportino realizzazione di nuovi locali o manufatti, nonché la destinazione ex novo di locali per tali fini.

Le opere di manutenzione ordinaria sono subordinate a semplice comunicazione del proprietario, o dall'avente titolo, corredata da idonei rilievi fotografici comprovanti lo stato dei luoghi, con cui oltre alla descrizione degli interventi da eseguire dovrà essere dichiarato il rispetto delle condizioni sopra indicate.

In ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria non dovranno :

- comportare aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- comportare modifiche dei prospetti e recare pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera "A" dell'art. 2 del D.M. 1444/68 dovranno rispettare le originarie caratteristiche;
- alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia vigenti nel Comune

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 14 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA -

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ed in particolare, fra essi, i seguenti interventi :

1. opere strutturali tendenti a restituire l'originaria funzione statica degli elementi strutturali degradati o lesionati, attraverso il loro consolidamento o la loro sostituzione :

- consolidamento e risanamento delle fondazioni, delle strutture portanti verticali esterne o interne e delle scale,
- consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, tetti e coperture), anche con strutture di diversa tipologia costruttiva, senza che ciò comporti variazioni delle quote d'intradosso delle strutture stesse,
- consolidamento delle strutture a volta e degli archi in muratura senza alterazione delle quote, della posizione e della forma,
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali, senza modifiche esterne;
- ogni opera provvisoria di sostegno, protezione ed assicurazione;

2. opere finalizzate al miglioramento abitativo :

- demolizioni, costruzioni, rinnovamento e sostituzione di tramezzi divisorii interni, non portanti,
- sostituzione, rinnovamento e realizzazione, di servizi igienico - sanitari mancanti all'interno delle singole unità immobiliari,
- sostituzione parziale o totale, con gli stessi materiali degli elementi architettonici interni ed esterni, d'intonaci, di pavimenti e rivestimenti, dei manti di copertura dei tetti compreso la piccola orditura e/o il tavolato, delle grondaie, pluviali, comignoli, canne fumarie, inferriate e ringhiere, cornici, zoccolature, degli infissi interni ed esterni,
- riparazione o rifazione di murature esterne non portanti a parità di forma, dimensione e posizione,
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresi gli interventi di impermeabilizzazione ed i massi a pendenza per il deflusso delle acque meteoriche,
- realizzazione di soppalchi interni secondo le caratteristiche indicate al successivo art.67,
- mutamento della destinazione d'uso nei limiti previsti e consentiti dal successivo art. 15,
- accorpamento di unità immobiliari;

3. impianti tecnologici :

- realizzazione, integrazione, sostituzione parziale o totale di impianti tecnologici come definiti dall'art. 1 della Legge 5.3.1990 n. 46, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili ed al contenimento dei consumi energetici, nonché di impianti solari, di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda e di serbatoi di accumulo,
- realizzazione, integrazione, sostituzione parziale o totale degli impianti di scarico degli insediamenti civili e produttivi,
- installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili, delle chiostrine, o all'esterno quando sia dimostrata l'impossibilità a realizzare tali impianti nelle parti interne comuni dell'edificio, a condizione che non interferiscano con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate,
- realizzazione di cabine elettriche e manufatti per impianti di telefonia, acquedotto e fognari a servizio e di pertinenza delle costruzioni e/o di ambiti urbani;
- realizzazione di volumi tecnici;

4. opere di sistemazione degli spazi esterni, senza incremento delle superfici utili e dei volumi, comprendenti la realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate ed inferriate, di pavimentazioni esterne, di pavimentazioni dei terrazzi e dei lastrici solari compreso la realizzazione di scale o botole interne di accesso, di giardini, di opere di arredo quali vasche, aiuole, fontane ecc, di pergolati, grillages e gazebi, sistemazione ed apertura di varchi pedonali, sistemazione ed apertura di varchi carrabili nel caso in cui, questi, non comportano rilevanti opere consequenziali di scavo e contenimento;

5. realizzazione, modifica, rifacimento di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali conformemente al vigente Piano Comunale;

6. demolizione, senza ricostruzione, di opere e manufatti di modesta consistenza;

Per le sedi d'attività artigianali, la manutenzione straordinaria comprende anche le opere di modifica necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate

all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile né variazioni della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non consentono aumento di volume, delle superfici e del numero delle singole unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 15 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo le opere e gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, in relazione alle destinazioni previste dal P.R.G. e dalla zona territoriale di P.U.T. in cui si inserisce, nonché con il proporzionamento del Piano Regolatore Generale.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei l'organismo edilizio, e dovranno tendere alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni.

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

Tali interventi comprendono, fra l'altro, :

1. Consolidamento statico e risanamento dall'umidità di strutture murarie.

Opere di consolidamento, anche con sostituzione di parti non recuperabili, con tecniche non alteranti la struttura e senza modificazione della posizione e della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, di elementi strutturali quali, strutture orizzontali (solai piani, coperture piane o a tetto, architravi) fatiscenti o instabili, anche con strutture di diversa tipologia costruttiva, scale con rampanti piani. Tali interventi sostitutivi non potranno interessare volte ed archi nonché le scale con rampe su voltine, per le quali dovranno essere rispettate la posizione e la quota.

Opere di consolidamento con tecniche non alteranti la struttura e senza modificazione della posizione e della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio delle murature portanti sia interne che esterne.

Modificazione e/o eliminazione delle murature interne non portanti, nonché degli elementi orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzati alla riorganizzazione ed al miglioramento della distribuzione interna.

2. Recupero degli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio.

Conservazione ed integrazione delle finiture e decorazioni dell'edificio quali ornate, bancali, cornici, zoccolature, nonché di ogni altro elemento che caratterizzi l'edificio.

Conservazione delle caratteristiche fondamentali sia dimensionali che formali dell'impianto originario comprendente gli elementi di collegamento orizzontali e verticali quali androni, porticati ballatoi, scale; gli spazi interni ed esterni di pertinenza quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti i giardini ed i chiostri.

Sono consentite parziali modifiche delle facciate soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche a condizione che vengano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo, e che venga rispettato il tipo, il numero e la posizione delle aperture.

3. Opere di recupero e miglioramento abitativo.

Interventi di realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici ed idrici, la demolizione, modificazione o costruzione di tramezzature interni non portanti, la sostituzione ed il rifacimento di opere di rifinitura e degli infissi sia interni che esterni, interventi sistematici finalizzati, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, al recupero dell'uso compatibile con l'edificio stesso, il frazionamento di unità immobiliari a condizione che la superficie utile abitabile delle unità derivate non sia inferiore a mq. 45,00, e che non vengano realizzate nuove aperture esterne o spostate/modificate le preesistenti, nonché il frazionamento di unità immobiliari che non comporti interventi di ristrutturazione edilizia.

4. Opere di demolizione.

Interventi di demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni e degli elementi anche strutturali estranei all'organismo edilizio originario.

5. Opere di ripristino.

Interventi di ripristino di elementi e/o parti costitutive degli edifici, eventualmente crollati o demoliti, se legittimamente assentiti, a condizione che ne sia possibile accertare la preesistenza e consistenza attraverso cartografie, fotografie, documentazione ed atti. Tali interventi sono ammessi se consentiti dagli strumenti urbanistici esecutivi laddove previsti dal Piano Regolatore Generale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 16 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione degli edifici, ove è consentita, comprende interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientra tra gli interventi la realizzazione su coperture piane, al fine di coibentare ed isolare le costruzioni, di sottotetti non praticabili con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%, a condizione che detti interventi siano conformi agli strumenti urbanistici esecutivi laddove previsti dal Piano Regolatore Generale.

Tali interventi comprendono, fra l'altro, :

1. Opere di consolidamento.

Interventi di consolidamento, ed innovazione delle strutture verticali. Interventi di consolidamento, rifazione ed innovazione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai nella misura strettamente necessaria al raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

2. Opere di sistemazione delle facciate.

Interventi di risanamento, rifazione delle facciate esterne, che consentono il raggiungimento di un'organizzazione distributiva delle facciate tale da risultare compatibile con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce.

3. Opere interne.

Interventi di riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione. Rifacimento o realizzazione di impianti tecnologici, igienico sanitari ed energetici.

4. Demolizione e ricostruzione.

Interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, area di sedime, altezza massima, volume e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 17 - DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono finalizzati a rimuovere, in tutto od in parte, edifici o manufatti preesistenti, regolarmente assentiti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

L'esecuzione delle opere di demolizione è subordinata :

- alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nell'ipotesi di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni aventi carattere autonomo, ovvero siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette a denuncia di inizio attività.

Le eventuali aree libere risultanti da interventi di demolizione potranno essere utilizzate solo conformemente alle prescrizioni della zona territoriale del P.U.T. ove esse ricadono.

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

Essi comprendono :

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - 8) la realizzazione di strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
 - 9) le varianti in corso d'opera, di cui all'art. 47 del regolamento edilizio, non comprese tra quelle di cui all'art. 37, comma 1, punto j), dello stesso regolamento.
- Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso a costruire.

ART. 19 – MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO -

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinato un singolo immobile.

Si distingue in :

A) DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

E' principalmente la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del titolo edilizio abilitante. Per i fabbricati o gli immobili di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

B) DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

C) DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

E' secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile o non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione d'uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente, e per la parte variata siano possibili l'uso separato con relativo reddito autonomo.

Non si considerano mutamenti della destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie :

RESIDENZIALE, comprendente residenze, attività produttive ed attività terziarie,
TURISTICO RICETTIVA, comprendente le attività per il turismo collettivo quali attività di alberghi, residence, pensioni, ostelli, colonie, campeggi, villaggi turistici etc,
AGRICOLA comprendente le attività agricole che sono considerate attività speciali regolate dalla specifica legislazione nazionale o regionale.

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e/o dei singoli immobili.

Per gli edifici esistenti nei cui progetti non siano riportate le indicazioni relative alla destinazione d'uso, questa va desunta, in mancanza di altri elementi, dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali oggettive dell'immobile.

Sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso a condizione che il cambio della destinazione sia compatibile con il proporzionamento e con le destinazioni previste per la zona omogenea dal P.R.G., e non sia in contrasto con le destinazioni della zona territoriale del P.U.T. ove ricade.

Il cambio di destinazione che avviene senza interventi edilizi in quanto l'edificio o i singoli locali sono già strutturalmente funzionali, anche per la nuova destinazione, e che rimane nell'ambito delle destinazioni di zona previste dal P.R.G., o che comunque non sia con esse incompatibile, è libero e soggetto alla sola preventiva comunicazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici, e la nuova destinazione d'uso è compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee, sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone del P.R.G. è soggetto a permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale e la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie e le destinazioni previste dal P.R.G., è soggetto a permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire.

Il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o d'uso per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico sanitarie stabilite per tale nuova destinazione, e corrispondere l'eventuale integrazione del contributo previsto dall'art. 16, ovvero dall'art. 19, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Il cambio di destinazione concomitante o conseguente ad interventi edilizi è soggetto al titolo abilitativo relativo al regime giuridico cui sono soggette le opere oggetto dell'intervento stesso. Esso può avvenire solo nell'ambito delle destinazioni previste o non esplicitamente vietate dal P.R.G. per le singole zone.

La nuova destinazione è da ritenere in ogni caso incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico sanitario o per emissioni o immissioni nocive o moleste.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico e' accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 6 dell'art. 31 del regolamento edilizio. Il rilascio del certificato di agibilita' e' condizionato alla verifica tecnica della conformita' della dichiarazione allo stato dell'immobile.

ART. 20 – PERTINENZE –

Sono definite pertinenze le opere che pur conservando la loro individualità fisica ed autonomia funzionale, sono poste in durevole rapporto di subordinazione all'edificio principale per servire al suo migliore uso e godimento.

Esse, pertanto, devono essere poste a servizio di edifici esistenti mediante nesso funzionale e strumentale, cioè oggettivo, che non consenta per natura e struttura altro che la destinazione pertinenziale in modo durevole rispetto all'edificio principale, e non possono essere strutturalmente ed economicamente utilizzabili in altro modo.

Le pertinenze possono essere realizzate esclusivamente a servizio di edifici preesistenti ed in conformità alle previsioni urbanistiche di zona.

La consistenza di tali manufatti dovrà, inoltre, essere contenuta nel 20% del volume dell'edificio principale, oltre il quale è ritenuto intervento di nuova costruzione soggetto a rilascio di permesso a costruire. Fanno eccezione a tale limitazione la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89.

Il rapporto di pertinenzialità può essere costituito esclusivamente dal proprietario di entrambi i beni (principale e pertinenziale) per edifici preesistenti ad uso residenziale.

Gli interventi relativi alla realizzazione di pertinenze sono soggetti a denuncia di inizio attività, corredata da specifica dichiarazione resa dal tecnico progettista, sotto responsabilità di legge, circa l'assoluta strumentalità dell'opera all'immobile di cui è pertinenza.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 21 – FRAZIONAMENTI -

E' consentito il frazionamento degli alloggi già esistenti anche in assenza dei piani particolareggiati per le zone totalmente urbanizzate, a condizione che la superficie utile netta delle abitazioni derivanti dal frazionamento stesso sia non inferiore a mq. 45,00, e che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale.

Il frazionamento è soggetto a denuncia di inizio attività quando non comportano interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 22 - SOPPALCHI -

All'interno delle singole unità immobiliari a qualunque uso finalizzate è consentita l'edificazione di soppalchi che consentano il miglior utilizzo delle unità stesse, a condizione che gli stessi non superino il 30% della superficie complessiva,

abbiano comunque altezza inferiore a quella prevista per il rilascio della licenza di agibilità, e che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la posizione, la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale.

La realizzazione di soppalchi aventi le caratteristiche sopra indicate è soggetta a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 23 - USO E TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE NATURALI.

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

Rimanendo ferme le vigenti norme legislative, ogni intervento di modificazione del suolo, degli impianti arborei e di prelievo di acque nell'ambito delle zone inedificate del territorio Comunale è soggetto ad un'Autorizzazione, da parte dell'Autorità Competente, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio Comunale.

E' fatto divieto di aprire cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali sabbiosi o lapidei di qualsiasi natura.

ART. 24 - RESTAURO DEL PAESAGGIO.

Gli interventi per il restauro del paesaggio devono essere programmati secondo progetti unitari e qualificati culturalmente, tendenti a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante demolizione delle opere eseguite;
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

ART. 25 – VIABILITÀ -

Gli aspetti tecnici della viabilità, per quanto riguarda progettazione ed esecuzione delle opere, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. In particolare:

per la viabilità fondamentale:

- i progetti devono essere redatti da gruppi di tecnici qualificati, integrati comunque da esperti di problemi paesaggistici;
- nella esecuzione delle opere deve essere considerato il problema dello scarico dei materiali di risulta degli scavi che non possono essere comunque riversati negli impluvi naturali e che dovranno essere utilizzati per i rinterri e per la parte residua allontanati dall'area o gettati a mare (a distanza dalla costa) per creare occasione di ripopolamento della fauna marina;
- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali proposti nel P.R.G. devono rispettare le seguenti prescrizioni: sezione tipo, costituita da due corsie da 3,75 m ciascuna con banchine laterali da 1,25 m e cunette, per un ingombro totale di 11 metri circa, con piazzole di sosta almeno ogni 500 metri;

- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare per gli ampliamenti a valle, appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti;
- qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette rettilinee in senso longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con i muri di sostegno. i parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione a ringhiere o con tubolari di ferro, in pietrame calcareo senza bauletto, ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente;
- gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni del P.U.T.

per la viabilità minore:

- i progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo;
- la sezione stradale deve essere ridotta (massimo metri 3 tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e gli sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;
- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con parametro in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.
- gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni del P.U.T. e dovranno essere realizzati secondo le modalità e prescrizioni di cui all'art. 23 ed all'art. 15 dello stesso.

ART. 26 - INFRASTRUTTURE A RETE.

Gli interventi nell'area per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazione, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.

In particolare:

- i progetti, che devono essere elaborati da esperti qualificati, devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo;
- le reti delle infrastrutture (specificatamente per i centri urbani) devono essere tutte interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

ART. 27 – ADEGUAMENTO DEI PROSPETTI -

Gli interventi di "adeguamento prospetti" comportano l'eliminazione o le modificazioni degli elementi di facciata quali finestre, balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera etc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

L'esecuzione di tali interventi è soggetta a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089),

la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 28 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI.

L'adeguamento funzionale degli alloggi, ove é consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista. I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto.

L'esecuzione di tali interventi è soggetta a permesso a costruire.

ART. 29 - MURI DI SOSTEGNO DEI TERRAZZAMENTI AGRICOLI -

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere realizzati adottando materiali e tipologie ricorrenti nella zona.

Nel caso di interventi di consolidamento, rifacimento, sistemazione, ripristino e manutenzione di murature di contenimento preesistenti dovranno essere rispettate le tecniche costruttive di quelli esistenti. In particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti.

L'esecuzione di tali interventi è soggetta a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista all'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 30 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilita' e la visitabilita', nonché nelle progettazioni esecutive di nuove opere edilizie, vanno osservate le prescrizioni e le disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, ed alle eventuali leggi regionali, tutte intese ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalita', qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformita' alle norme vigenti in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche puo' essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità'.

Gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma ed i prospetti dell'edificio, sono subordinati a semplice comunicazione del

proprietario, o dall'avente titolo, corredata dalla documentazione tecnico amministrativa prevista dal presente regolamento.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, deve essere allegata, tra l'altro, una dichiarazione di conformita' alla normativa vigente in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilita' per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine puo' richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico e' accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 6. Il rilascio del certificato di agibilita' e' condizionato alla verifica tecnica della conformita' della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformita' dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilita' e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformita' siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilita' ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformita' che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da € 5165,00 ad € 25823,00 e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

ART. 31 - MANUFATTI STAGIONALI -

Sono definite stagionali quelle opere e/o interventi volti ad insediare in via temporanea sul territorio Comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale o provvisorio.

I manufatti da installare dovranno comunque essere realizzati con materiali di tipo tradizionale ed essere compatibili, per quanto concerne il profilo ambientale ed urbanistico, con il contesto in cui si vanno ad inserire.

Tali impianti sono disciplinati, a seconda le caratteristiche costruttive o di installazione ripetuta, da permesso a costruire o da denuncia di inizio attivita'.

Sono soggetti a denuncia di inizio attivita' nel caso in cui il periodo di installazione non superi i sei mesi annui.

Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, la realizzazione degli

interventi è subordinata, oltre che al nulla-osta da parte dell'Ente proprietario dell'area, anche dall'attestazione del Comando di Polizia Municipale della conformità alle norme del Codice della strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del titolo abilitativo rilasciato.

Il soggetto che installa un manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di dieci giorni dalla scadenza del termine di installazione.

A garanzia della rimozione il richiedente prima della presentazione della realizzazione degli interventi trasmette al Comune deposito cauzionale o fideiussione di valore pari a € 52,00 (cinquantadue) al metro quadrato di superficie coperta dall'impianto.

In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

ART. 32 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA -

Le opere strettamente necessarie ad evitare un pericolo o un danno imminente per l'incolumità delle persone, possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del prescritto titolo abilitante limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

In tal caso è fatto obbligo al proprietario, e/o all'avente titolo, di dare comunicazione all'Amministrazione contestualmente all'inizio dei lavori, inviando entro i successivi 7 giorni la documentazione relativa alle opere da eseguire per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del prescritto titolo.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del Titolo I del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, il proprietario e/o l'avente titolo deve darne preventiva comunicazione anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

ART. 33 - DEFINIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI.

Si intendono per superfetazioni :

- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;
- i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

TITOLO V – MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE

ART. 34 - TIPOLOGIE, MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE PER L'EDIFICAZIONE

Per le nuove edificazioni la tipologia edilizia deve tenere conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava

tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.

I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Sono da bandire pertanto quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:

- gli intonaci plastici;
- le pitture sintetiche o comunque chimiche;
- i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- gli infissi in metallo o in plastica.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria ed ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci a malta di cemento o plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
- infissi in alluminio anodizzato o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- avvolgibili in metallo a maglia romboidale sono consentite solo per i negozi esistenti;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo. E' consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
- manti di copertura in tegole marsigliesi o piane. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Nei casi ove sia d'obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

TITOLO VI - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

ART. 35 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono subordinate a permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, tutti gli interventi di nuova costruzione rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

In particolare sono soggetti a permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art. 18 del presente regolamento;

Il permesso di costruire comporta la corresponsione dei contributi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 17 dello stesso Decreto.

Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del Piano suddetto, alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 36 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' -

Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti, anche, in rampe ed ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2.4.1968, non modificano la destinazione d'uso;
- f) 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;
- g) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- h) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planimetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- i) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- j) le varianti alle concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;
- k) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- l) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato ai sensi dell'art. 9 della legge 23.3.1989 n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni;
- m) opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti, nei limiti di cui all'art. 20 del presente regolamento;
- n) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- o) opere di demolizione nei liti previsti dall'art. 17 del presente regolamento, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- p) realizzazione di muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli, interventi di consolidamento, rifacimento, sistemazione, ripristino e manutenzione di murature di contenimento preesistenti;
- q) sistemazione ed apertura di varchi pedonali, sistemazione ed apertura di varchi carrabili nel caso in cui, questi, non comportano rilevanti opere consequenziali di scavo e contenimento;
- r) i frazionamenti di unità immobiliari nei limiti stabiliti dall'art. 21 del presente regolamento;
- s) la realizzazione di soppalchi interni alle unità immobiliari nei limiti e secondo le modalità stabilite dall'art. 22 del presente regolamento;

- t) l'adeguamento dei prospetti così come previsto dall'art. 27 del presente regolamento;
- u) la realizzazione di volumi tecnici;
- v) la realizzazione di marciapiedi, spazi di passaggi pubblico, porticati.

Sono inoltre soggette a denuncia di inizio attività :

- le insegne;
- le installazioni pubblicitarie fisse;
- le tende aggettanti mobili o fisse;
- le sistemazioni esterne di aree libere che comunque non prevedano l'esecuzione di volumetrie in elevazione o nel sottosuolo;
- gli allestimenti di spazi pubblici in concessione stagionale o permanente, con elementi fissi per i quali non sia richiesto il permesso di costruire;
- l'installazione di strutture stagionali a carattere precario e temporaneo, nei limiti previsti dall'art. 31 del presente regolamento.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

La denuncia di inizio attività, ovvero la richiesta per l'ottenimento delle autorizzazioni previste dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica ed amministrativa indicata al successivo art. 48.

Per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia corredata dalla documentazione tecnica ed amministrativa indicata al successivo art. 48, nonché dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori e del tecnico direttore dei lavori.

Al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, l'ufficio comunale competente all'esame della stessa comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

ART. 37 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA –

Si definisce attività edilizia libera quella relativa ad interventi edilizi per l'esecuzione dei quali non occorre alcun titolo abilitativi.

Tale attività comprende, fra l'altro :

- interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 13 del presente regolamento;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma ed i prospetti dell'edificio, nei limiti previsti dall'art. 31 del presente regolamento;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

L'esecuzione di tali interventi è subordinata a semplice comunicazione del proprietario, o dall'avente titolo, corredata da idonei rilievi fotografici comprovanti lo stato dei luoghi, e dalla descrizione degli interventi da eseguire.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ART. 38- SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE ISTANZE -

I soggetti legittimati a presentare le istanze connesse all'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti artt. 36, 37 e 38 (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, comunicazione), nonché atti relativi a procedimenti connessi o a subprocedimenti (autorizzazione paesaggistica, abitabilità, agibilità) sempre nei limiti del proprio diritto, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, sono:

- il proprietario;
- il condominio per quanto concerne i beni comuni;
- il singolo condomino. Quando agisce su parti comuni è necessario il consenso del condominio;
- il rappresentante volontario laddove nominato;
- il rappresentante legale;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'affittuario agrario limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- il concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
- il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di Concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di permesso di costruire;
- il locatario limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma del 700 CPC;
- gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

I soggetti suindicati sono legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzativi nei procedimenti connessi.

PARTE SECONDA NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

TITOLO I - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA -

ART. 39 – COSTITUZIONE E COMPETENZE -

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività'.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività' e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività' edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità', nonché' dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
- b) a fornire 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, anche in via telematica, 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' a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché' delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità', nonché' delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla 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 delle disposizioni di cui alla parte II del D.P.R. 380/2001.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilita', l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati gia' allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- b) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimita' della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- c) l'autorizzazione dell'autorita' competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede a norma di quanto previsto dallo stesso D.Lgs. n. 42/2004;
- e) il parere dell'autorita' competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- f) gli assensi in materia di servitu' viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- g) il nulla-osta dell'autorita' competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

TITOLO II - PERMESSO DI COSTRUIRE -

ART. 40 – CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -

Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Esso e' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa, e non incide sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed e' oneroso ai sensi dell'art. 44 del presente regolamento, e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire e' rilasciato in conformita' alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire e' comunque 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.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. 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.

Il permesso di costruire e' rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, puo' riguardare esclusivamente i limiti di densita' edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non puo' essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non puo' superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volonta' del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga puo' essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attivita' ai sensi dell'articolo 37. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano gia' iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 41 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 39, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonche' da un'autocertificazione circa la conformita' del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale

ovvero la verifica in ordine a tale conformita' non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 4, il parere della commissione edilizia comunale, se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello della commissione edilizia integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 4 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 4 non è stato rispettato.

Il permesso di costruire è rilasciato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il rilascio del permesso di costruire è preceduto, nei casi indicati al comma 5 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 4, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 5.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, il permesso di costruire è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 4 del presente articolo.

I termini di cui ai commi 4 e 6 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40.

Decorso inutilmente il termine per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può avvalersi degli interventi sostitutivi previsti dall'art. 4 della Legge Regionale 28.11.2001 n. 19.

ART. 42 – ELEMENTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE –

Il permesso di costruire deve contenere :

- gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
- le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;
- la descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del permesso di costruire;
- l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire;
- gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
- gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune, che siano necessarie ai fini del rilascio del permesso di costruire, con le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nulla osta dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del permesso di costruire;
- la data e l'esito dell'istruttoria;
- la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del permesso di costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
- il termine entro il quale devono avere inizio nonché il termine per l'ultimazione i lavori;
- l'entità del contributo di costruzione previsto dagli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/01 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
- il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto, nonché l'indicazione dell'autorità alla quale proporre ricorso e dei relativi termini;
- le prescrizioni speciali relative all'intervento.

All'atto del permesso di costruire è allegato il foglio di prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal concessionario al momento del ritiro del permesso di costruire stesso.

Il permesso di costruire é rilasciato dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale.

Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvede anche all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia.

Fermo restando le disposizioni vigenti in materia di pubblicità dei permessi a costruire, del loro avvenuto rilascio é data comunicazione al Sindaco e all'Assessore al ramo. Del pari é data comunicazione anche dei provvedimenti sanzionatori adottati dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale.

Rimangono in capo all'Amministrazione Comunale le funzioni di controllo circa il rispetto della legge, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento. Agli organi burocratici del Comune competono tutte le forme di gestione.

Il permesso di costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 90 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.

**ART. 43 – PERMESSO DI COSTRUIRE : ONEROSITA', VALIDITA', DECADENZA ,
ANNULLAMENTO -**

Nel provvedimento del permesso di costruire viene determinato il contributo da corrispondere al Comune, ai sensi artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/01 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri.

L'interessato avvisato dell'avvenuta predisposizione del provvedimento é invitato a versare entro 30 (trenta) giorni la quota di contributo di costruzione determinata dal responsabile del procedimento in relazione a delibera del Consiglio Comunale, e sulla base delle tabelle parametriche regionali.

L'avviso notificato deve indicare le prescrizioni cui il permesso di costruire è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto.

Il rilascio e l'efficacia del permesso di costruire sono subordinati al versamento del contributo nelle misure previste, alla comunicazione del nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, del Direttore dei lavori e del Coordinatore per la sicurezza, se previsto.

Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso i diritti di terzi, e le opere approvate con la stessa si intendono consentite nel pieno rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari, che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia.

Il permesso a costruire é da considerarsi decaduto quando:

- i lavori non sono iniziati ed entra in vigore una nuova normativa urbanistica, tale che le opere consentite sono in contrasto con le nuove previsioni;
- i lavori non sono iniziati entro il termine perentorio di un anno dalla data di rilascio del permesso. Prima della scadenza del suddetto termine il titolare può richiedere per giustificati e comprovati motivi una proroga, che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, senza sentire la Commissione Edilizia, può concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio;
- i lavori non sono ultimati entro il termine dei tre anni dal rilascio del permesso di costruire. Ai fini del presente articolo un'opera é da ritenersi ultimata anche quando devono ancora essere eseguite opere la cui realizzazione non richiede permesso a costruire ai sensi del presente Regolamento;
- il direttore dei lavori indicato non ha assunto l'effettiva direzione, l'ha abbandonata o stato sostituito senza che sia stata fatta la comunicazione al Comune;
- il permesso di costruire risulta ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- il titolare del permesso a costruire contravviene a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti, oppure alle condizioni e prescrizioni poste nel permesso stesso, oppure esegue varianti al progetto approvato, non contenute nei limiti posti dall'art. 37, comma 1, lett.j), del presente regolamento, senza avere richiesto nuovo titolo abilitativo.

Nell'esercizio del potere di autotutela il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, riscontrati ed accertati vizi di legittimità originaria dell'atto

rilasciato, ovvero che il permesso di costruire contrasti con norme vigenti all'atto del rilascio e contemporaneamente sussista un interesse pubblico concreto ed attuale, prevalente rispetto a quello privato volto alla conservazione del provvedimento, sentita la commissione edilizia, procede all'annullamento del permesso di costruire, emettendo un provvedimento contenente: la constatazione delle circostanze, la comunicazione dell'annullamento, l'ordine di sospensione dei lavori, l'ordine di rimozione delle cause che hanno prodotto l'annullamento, le sanzioni deliberate.

ART. 44 – PROROGA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare che hanno impedito l'ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruzione, tali termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata prima della scadenza del permesso, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga, nonché relazione della direzione lavori sullo stato degli stessi con indicazione delle opere ancora da eseguire.

E' considerato motivo indipendente dalla volontà del titolare qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria.

Il Dirigente dell'ufficio tecnico verificate le motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti, in relazione a tali motivi, emette il permesso di costruire totale o parziale ovvero di diniego della proroga. La proroga può essere richiesta una sola volta e per un periodo massimo di anni uno.

Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al primo comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata istanza di rinnovo del permesso di costruire.

ART. 45 – RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -

Nel caso di decadenza del permesso di costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere il rinnovo dello stesso. Questo nuovo permesso è soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del permesso di costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempreché non vi siano modifiche al progetto iniziale, non viene acquisito il preventivo parere della commissione edilizia, ma il nuovo permesso di costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del responsabile del procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità dell'atto.

Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo permesso di costruire.

Il nuovo permesso di costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di decadenza.

ART. 46 – VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI -

Le varianti a permessi di costruire già rilasciati possono essere richiesti allo sportello unico per l'edilizia, abilitato a riceverle, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera nei termini di validità del permesso di costruire originario.

Le varianti di cui sopra possono essere attuate:

- con preventiva D.I.A. a condizione che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenuti nella concessione edilizia originaria;

- nei casi non compresi nel precedente punto, con permesso di costruire purché le opere non contrastino con il regolamento edilizio, con la normativa e la strumentazione urbanistica vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire e con gli strumenti urbanistici ed edilizi adottati al momento del rilascio del permesso di variante.

Nel caso in cui le opere in variante comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli immobili, occorre preventivamente acquisire l'autorizzazione prescritta dall'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

ART. 47 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'.

La progettazione degli interventi edilizi deve essere di elevato impegno culturale e deve essere coerente con la filosofia dell'insediamento umano nel contesto storico ambientale dell'area.

Ogni istanza prodotta per l'esecuzione di interventi edilizi deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione di seguito elencata, correttamente e completamente compilata e sottoscritta :

1. titolo di proprietà costituito da copia dell'atto di proprietà, di successione, di compravendita o titolo equivalente;
2. relazione tecnica descrittiva dello stato attuale dei luoghi e degli interventi a farsi, con l'indicazione della legittimità urbanistica dell'immobile oggetto d'intervento, delle destinazioni d'uso attuali e di progetto, della conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente, al presente regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa generale vigente in materia urbanistico - edilizia;
3. elaborati grafici:
 - 3.A. per nuova edificazione
 - 3.B. per gli interventi sull'edilizia esistente
 - 3.C. per gli interventi di demolizione;
4. documentazione fotografica esauriente, nel formato 13x18, sia d'insieme che di dettaglio riferita alla zona che la nuova edificazione intende impegnare e/o allo stato attuale dell'immobile oggetto d'intervento compreso, in tal caso, i dettagli architettonici e decorativi dei locali interni;
5. progetto di cui alla legge 5 marzo 1990 n. 46 e piano di sicurezza di cui alla legge n. 494/96 nei casi in cui sono dovuti per effetto della vigente normativa;
6. modello di rilevazione statistica dell'attività edilizia ISTAT/AE.
7. nulla osta del condominio nel caso in cui gli interventi richiesti interessino parti comuni di edifici.

Nel caso di richieste in sanatoria gli elaborati tecnici sopra indicati dovranno essere riferiti anche allo stato preesistente dei luoghi.

La documentazione di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 devono essere presentati in duplice copia, firmati dal richiedente e dal progettista.

Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

3. A. ELABORATI GRAFICI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Per le nuove costruzioni dovranno essere prodotti i seguenti elaborati :

1. stralcio dello strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale o Piano Esecutivo) con indicazione della zona oggetto d'intervento e della normativa vigente;

2. stralcio catastale aggiornato con l'esatta individuazione dell'immobile oggetto d'intervento, riferito ad una zona compresa almeno nei 200 metri di distanza dal sito d'impianto;
3. rilievo piano altimetrico della zona in scala non inferiore 1: 500, riferito ad una zona compresa almeno nei 100 metri di distanza dal sito d'impianto;
4. grafici nella scala 1:100 costituiti da piante di ogni livello di piano, prospetti dei quattro fronti, sezioni almeno due di cui una sulla scala. Detti elaborati devono essere indicativi dei rapporti tra le opere progettate, il suolo edificatorio e l'ambiente circostante;
5. particolari costruttivi, nella scala 1:20 ed 1:10, con le indicazioni di tutti i materiali impiegati;
6. grafici delle sistemazioni relative al verde, ai parcheggi ed a tutte le attrezzature esterne che dovranno essere compiute in uno con le opere di fabbrica, allo scopo di non lasciare interrotto, per tempo indeterminato, tutto quanto riguarda la definizione degli spazi facenti parte della comune prospettiva paesistica e stradale.

Oltre agli atti di cui ai precedenti punti, deve essere allegata all'istanza di concessione una dichiarazione congiunta del proprietario e del progettista attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di licenze e/o concessioni edilizie in relazione alle previsioni del vigente P.R.G..

3.B. ELABORATI GRAFICI INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Per gli interventi sull'edilizia esistente il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

1. stralcio dello strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale o Piano Esecutivo) con indicazione della zona oggetto d'intervento e della normativa vigente;
2. stralcio catastale aggiornato con l'esatta individuazione dell'immobile oggetto d'intervento, riferito ad una zona compresa almeno nei 200 metri di distanza dal sito d'impianto;
3. planimetria generale dell'isolato nello stato attuale nel rapporto 1:500;
4. planimetria dello stato attuale delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui con l'indicazione delle falde delle pendenze) nel rapporto 1:500;
5. rilievo e progetto architettonico dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100, comprendente piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, con indicazione degli ambienti coperti a volta e delle destinazioni d'uso, piante delle coperture, piante dei giardini, delle aree verdi con l'indicazione delle essenze delle alberature; prospetti dei quattro fronti ed almeno due sezioni dal cantinato al sottotetto di cui almeno una riferita al vano scala, su cui dovranno altresì essere rappresentati gli elementi emergenti dalla copertura quali camini ed abbaini;
6. prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui e prospicienti all'area cortilizia nel rapporto 1:200.

Nel caso di interventi che interessano porzioni limitate di edifici gli elaborati da produrre, come sopra indicati, potranno anche essere riferiti alle sole parti oggetto di intervento ma dovranno, in ogni caso, rappresentare in modo chiaro ed esaustivo l'intervento da realizzare ed il suo impatto ambientale sul contesto circostante.

Per gli edifici storici e monumentali, vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1089/39), sono altresì richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:

- analisi storico - bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo;
- analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
- analisi dello stato di conservazione;
- documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.

b) Relazione storica sull'assetto dell'edificio oggetto dell'intervento (sintesi con rimandi bibliografici);

c) Relazione tecnica contenente:

- commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storico/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
- individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, ecc.);
- descrizione degli interventi previsti;

3.C. ELABORATI GRAFICI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Per procedere alla demolizione degli edifici, o di parti di essi, deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

1. planimetria generale dell'area con indicazione del fabbricato da demolire e dei capisaldi fissi di riferimento;
2. quadro di insieme della zona circostante, come planimetria, in scala 1:2000 dello stralcio di Piano Regolatore Generale, e/o eventuale Piano Particolareggiato o Piano di lottizzazione;
3. piante, prospetti e sezioni del fabbricato in scala 1:100, debitamente quotati, con indicate in nero le strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
4. rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
5. relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal direttore dei lavori;
6. indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda del permesso di costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;

ART. 48 – VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEI PROGETTI -

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, ovvero nel caso di Denuncia di Inizio Attività, il responsabile del procedimento procede all'istruttoria dell'istanza, nei termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge, mediante la verifica di completezza della documentazione e degli elaborati prodotti e della loro corrispondenza a quelli indicati come necessari nell'art. 48 del presente regolamento, la verifica di conformità degli interventi richiesti alla normativa urbanistica vigente.

Tale istruttoria potrà comportare la richiesta di ulteriore documentazione integrativa se necessaria ai fini della precisa individuazione degli interventi, ed in tal caso i termini restano sospesi fino alla richiesta integrazione.

Il responsabile del procedimento compila una relazione istruttoria scritta, dalla quale risulti :

1. le previsioni urbanistiche di P.R.G. o di eventuali piani attuativi;
2. la presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
3. la classificazione oggettiva dell'intervento;
4. la necessità di acquisizione dei pareri obbligatori preventivi al rilascio del titolo richiesto.

Completata l'attività istruttoria il procedimento segue l'iter indicato nei precedenti articoli.

Per gli interventi da eseguire su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 il rilascio del permesso di costruire, ovvero l'esecuzione degli interventi nel caso di denuncia di inizio attività, resta subordinato al rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, in forma esecutiva, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, restano sospesi i termini previsti dai precedenti articoli 37 e 42.

TITOLO III - ESECUZIONE DEI LAVORI -

ART. 49 – INIZIO DEI LAVORI -

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare é tenuto a richiedere con istanza formale al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la nuova costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali.

Entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione dell'istanza di cui sopra l'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo preposto è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Le determinazioni di cui al comma 1 sono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare del permesso di costruire deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Trascorsi 10 giorni dalla richiesta il titolare potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione nel rispetto delle prescrizioni generali.

Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, i lavori si intenderanno iniziati allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi. In particolare tali operazioni dovranno riguardare la messa a punto del cantiere, l'arrivo dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di scavi e di fondazione o comunque l'inizio di qualsiasi attività volta a dimostrare "l'animus aedificandi".

ART. 50 – DIRETTORE DEI LAVORI ED ESECUTORE DELLE OPERE

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato eleggendo espressamente per iscritto il domicilio nel Comune per tutti gli atti e affari relativi all'opera da eseguire.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui sopra garantendo la continuità della presenza di tali figure nel corso di esecuzione dei lavori.

Il committente titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di Regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

Ove l'assuntore dei lavori sia una persona giuridica dovrà presentare, unitamente all'accettazione dell'incarico, documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale dovrà essere comunicata al Comune.

ART. 51– DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

Nei cantieri edili dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori o dell'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta, del nome del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, ove previsto, e del responsabile del cantiere.

Per quanto riguarda la dotazione minima dei servizi, gli impianti di acqua potabile e di fognatura, ove possibile devono essere allacciati alle reti comunali, in ogni caso il cantiere deve essere dotato di razionale servizio igienico provvisorio.

Prima di dare inizio ai lavori su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario, nel caso di lavori in economia ovvero l'imprenditore, nel caso di lavori in appalto, deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere, così come indicato nel titolo abilitativo.

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

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori.

Tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie devono essere collocati all'interno della recinzione.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinte per tutta la lunghezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminati a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.

In difetto, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

ART. 52 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, ovvero di apertura di varchi provvisori di cantiere, deve essere fatta separata domanda con indicazione planimetrica dell'area interessata, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione degli spazi e delle aree pubbliche ed a un versamento cauzionale, stabilito con specifico provvedimento e commisurato all'entità dell'intervento, per la rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino, il predetto deposito cauzionale è restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno. Nel caso di inadempienza si provvederà in danno utilizzando il deposito cauzionale versato.

ART. 53 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA.

Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il controllo sul territorio viene effettuato a mezzo del Comando di Polizia Municipale secondo le direttive fornite dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale.

A tal fine ogni tre mesi, il Comandante dei Vigili Urbani, trasmette al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale, al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica una dettagliata relazione in ordine ai controlli effettuati ed ai cantieri ispezionati.

A tale scopo il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, è obbligato a tenere nel cantiere il titolo abilitativo e gli elaborati allegati, o loro copia conforme, fino all'ultimazione delle opere.

Il titolare del permesso di costruire, ha altresì l'obbligo di comunicare al Comune, entro le 48 ore successive, l'eventuale interruzione dei lavori disponendo i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, l'incolumità pubblica e dei privati, l'igiene ed il pubblico decoro.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 54 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di 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;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

In particolare le attività lavorative rumorose, salvo i casi di comprovata necessità, dovranno rispettare i seguenti orari :

a) periodo invernale dal 1° ottobre al 31 marzo

07,30 – 13,30

15,30 – 17,30

b) periodo estivo dal 1° aprile al 30 settembre

08,00 – 14,00

16,00 – 19,30.

Nel caso di lavori di scavo e/o demolizioni occorrerà provvedere alla opportuna bagnatura del materiale di scavo e degli inerti di risulta evitando la formazione di polvere.

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

TITOLO IV - CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 55 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RELATIVO VERBALE.

Ultimati materialmente i lavori, il titolare del permesso di costruire è obbligato a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori.

Il direttore dei lavori, inoltre, deve comunicare l'avvenuta ultimazione dei lavori, attestando anche che le opere sono state eseguite in conformità del progetto depositato, con l'osservanza delle prescrizioni esecutive in esso contenute, nel rispetto delle norme tecniche di esecuzione e applicando le buone regole dell'arte. Si considerano ultimati i lavori quando l'opera è completa anche delle sistemazioni esterne.

Prima della richiesta di collaudo il Direttore dei lavori è tenuto ad aggiornare tutti gli elaborati grafici architettonici ed impiantistici eventualmente modificati a seguito di varianti intervenute in corso d'opera.

Contestualmente, ma non prima di aver ottenuto il certificato di collaudo, il titolare deve chiedere al Comune la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario o del suo delegato per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

ART. 56 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ -

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui

al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,46 a 464,81.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 57 - DOMANDA E PROCEDURA PER IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ -

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al precedente articolo 57, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del D.P.R. 380/01, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/01.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilita' verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/01;
- b) la documentazione indicata al comma 1;
- c) dichiarazione di conformita' delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilita' e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 31 del presente regolamento..

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilita' si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 40, comma 3, lettera a) del presente regolamento. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso e' di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 puo' essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia gia' nella disponibilita' 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.

PARTE TERZA - NORMATIVA EDILIZIA -

TITOLO I - PARAMETRI EDILIZI -

ART. 58- PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente il permesso di costruire non possiede diritti reali,
- le aree vicinali,
- le servitù di passaggio esterne all'area edificabile,

le aree anche dello stesso proprietario, che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultano asservite ad altre costruzioni.

ART. 58.1 - SUPERFICIE E RAPPORTO DI COPERTURA.

S.C. = Superficie coperta (mq). E' quell'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), dei balconi e pensiline solo nel caso di sporgenza superiore a 1,2 m., dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

R.C. = Rapporto massimo di copertura. E' misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

ART. 58.2 - SUPERFICIE LORDA

S.L. = Superficie lorda. E' la somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie del piano s'intende il massimo ingombro, delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta; per il piano terreno, la superficie di ,piano é quella coperta, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante.

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, etc.);
- limitatamente agli edifici esistenti, le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle d'accesso al primo solaio fuori terra;
- i balconi e le terrazze;
- i sottotetti non abitabili, la cui altezza interna al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 2.40 e in gronda a m. 0,60, con un a pendenza massima del 35%, e le superfici delimitanti spazi d'altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m. 1,80 a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto o del piano terreno;
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua d'uso pubblico, nonché, fino al 10% della Su complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate private;
- le superfici relative a spazi completamente o parzialmente interrati (e, quindi non emergenti da piano di campagna naturale esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m. 2,50 (incrementabili a m.3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso); detti spazi (o locali) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato principale, ma non destinati ad abitazioni, uffici, attività commerciali ed usi collettivi;
- limitatamente agli edifici esistenti, i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento della legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 10 cm. di spessore nelle dimensioni richieste dalle vigenti disposizioni e dalle esigenze di funzionamento;
- nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume esistente, gli spazi con destinazione a garage al piano terreno delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti anche distanti dal lotto dell'edificio principale da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche comprese in altri lotti o fabbricati, a condizione che la pertinenza sia costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II. I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore ai 15 mq. e non superiore al rapporto prescritto dalla legge

(da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), un'altezza netta interna non superiore a m. 2,40 e una larghezza netta interna non inferiore a m. 2,20; se realizzati al piano terreno delle abitazioni esistenti potranno avere un'altezza netta interna non superiore a m.3,00. Per i vani scala la superficie utile é quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.

ART. 58.3 - VOLUME DI UN EDIFICIO.

$V = \text{Volume}$. E' determinato sommando i prodotti delle superfici di ciascun piano, delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali del fabbricato, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Non si computano ai fini volumetrici i sottotetti non abitabili, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici.

Per la parte di edificio parzialmente interrato il volume si calcola moltiplicando la superficie di base per la media delle altezze delle parti fuori terra.

Inoltre, la presenza di una rampa di accesso al piano interrato o seminterrato non costituisce volume per la porzione di edificio al di sotto del piano stradale o della linea di sistemazione esterna.

ART. 58.4 - DISTANZA TRA I FABBRICATI.

La distanza fra due fabbricati é rappresentata dalla lunghezza del segmento più breve tra le proiezioni verticali degli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche aggetti tompagnati, con esclusione di balconi e cornicioni, nonché di gradinate scoperte.

Nel caso di fronti di due edifici non paralleli la distanza minima prescritta va comunque rispettata in ogni punto.

Tale distanza va rispettata anche quando gli edifici si fronteggiano parzialmente, tranne il caso in cui le pareti che si fronteggiano sono entrambe prive di finestre.

Le norme relative alla distanza fra due fabbricati non si applicano alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), che per ragioni progettuali richiede una particolare articolazione planimetrica.

ART. 58.5 - DISTANZA DAI CONFINI .

E' la distanza tra la linea di confine del lotto e la proiezione verticale del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza. Sono esclusi dal computo della distanza i cornicioni, le tubazioni ed i davanzali delle finestre.

ART. 58.6 - DISTANZA DALLE STRADE .

E' la distanza tra il ciglio stradale e la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi eventuali aggetti tompagnati, con esclusione di balconi, cornicioni, gradinate scoperte e pensiline scoperte, tutte di larghezza uguale o inferiore a mt. 1,20.

Ai fini di tale misurazioni, si definisce "ciglio della strada", così come recita l'art. 2 del D.M. 14.4.1968, *"la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste sono transitabili, nonché le strutture, di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)"*.

Il Nuovo Codice della Strada (D.L. 10 Settembre 1993 n° 360) stabilisce che, fuori dai centri abitati, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o ampliamenti dei manufatti non possono essere inferiori a:

- 60 mt. per le strade di tipo "A";
- 40 mt. per le strade di tipo "B",-
- 30 mt. per le strade di tipo "C";
- 20 mt. per le strade di tipo "F", ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 mt. per le "strade vicinali" o "comunali" di tipo "F".

Secondo il Nuovo Codice della Strada le strade sono così classificate:

- A) AUTOSTRADA: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine
- B) STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e "banchina pavimentata a destra", priva di intersezioni raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi.
- C) STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D) STRADA URBANA DI SCORRIMENTO: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, "banchina pavimentata a destra" e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- E) STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con appositi corsia di manovra, esterna alla carreggiata
- F) STRADA LOCALE: strada urbana od extra - urbana opportunamente sistemata. non facente parte degli altri tipi di strada.

Il Nuovo Codice della Strada (D.L. 10 Settembre 1993 n. 360) stabilisce che, nei centri abitati, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o ampliamenti dei manufatti non possono essere inferiori a:

- 30 mt. per le strade di tipo "A";
- 20 mt. per le strade di tipo "D".

La classificazione delle strade statali e provinciali é effettuata con Decreto del ministero per i Lavori Pubblici.

La classificazione delle strade comunali é fatta con deliberazione del Consiglio Comunale.

La stessa procedura si attua per la declassificazione di strade o tronchi di esse.

ART. 58.7 - NUMERO DEI PIANI .

E' costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,40 ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine,

autorimesse, deposito, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza superiore a ml 2,40.

ART. 58.8 - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI .

E la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

ART. 58.9 - INDICE DI PIANTUMAZIONE

E' il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni mq. o ha. nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 58.10 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e di questi dai confini l'altezza delle pareti negli edifici con copertura piana é la distanza verticale misurata tra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato

Se l'edificio é coperto a tetto l'altezza é la distanza verticale misurata:

- quando la pendenza non supera il 35%, dalla linea di gronda alla quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato,
- quando la pendenza é maggiore al 35%, dalla quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto.

La linea di gronda ai fini del presente articolo, é definita dalla linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) quando é posta ad una quota superiore all'estradosso del solaio di calpestio del solaio del sottotetto.

Nel caso in cui la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) é posta ad una quota inferiore all'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto, la linea di gronda é definita da quest'ultima ovvero dalla quota di calpestio del sottotetto.

Nel primo caso lo sbalzo del solaio di copertura non deve superare 1,20 ml; se lo sbalzo del solaio é superiore ad 1,20 ml la linea di gronda coinciderà con la quota dell'intradosso di detto solaio misurata ad una distanza di ml a partire dall'incrocio esterno tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

Quando in una parete la linea di terra e la linea di gronda non sono orizzontali o continue, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, 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 potrà però superare il 20% né di due metri, l'altezza massima consentita.

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

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra quella delle varie fronti.

TITOLO II - SPAZI, DEFINIZIONI, USI E PRESCRIZIONI

ART. 59 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI: DEFINIZIONI

Si considerano spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro.

Sono classificati come segue:

- ampio cortile: in esso la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno mt. 25 e comunque superiore a tre volte l'altezza della parete antistante;
- cortile: in esso la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra mt. 8 e mt. 25 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore ad 1/5 di quella delle pareti verticali che lo circondano;
- patio: in esso le normali libere davanti ad ogni apertura devono essere superiori a mt. 6 e le pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4. E' ammesso in edifici ad un solo piano, oppure all'ultimo piano di un edificio a più piani;
- chiostrina: uno spazio interno con superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con normali libere rispetto a queste, non inferiori a mt. 3.

ART. 60 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI: USI CONSENTITI

Negli spazi interni definiti come ampio cortile e patio possono affacciarsi ambienti con qualsiasi destinazione d'uso.

Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine ed in casi particolari e motivati anche camere da letto.

Non sono consentite costruzioni parziali nei cortili.

L'uso di parcheggio nel cortile consentito previo nulla - osta dell'Azienda Sanitaria Locale e dei Vigili del Fuoco.

Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali.

Le pareti perimetrali alle chiostrine non devono presentare né sporgenze, né rientranze.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per un'altezza non superiore a 2.80 mt.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune o propri, se possibile.

Per gli spazi interni, sono ammesse delle sistemazioni parziali a giardino, tranne che nelle chiostrine

Le superfici rimanenti devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque attraverso pendenze opportune e fognoli sifonati.

ART. 61 - POZZI DI LUCE

E' vietato nelle costruzioni delle nuove zone di espansione realizzare pozzi di luce, per motivi igienici e di sicurezza antincendio.

ART. 62 - SCALE

Le scale comuni, negli edifici ad usi residenziali, devono essere costituite da rampe rettilinee e o di diversa tipologia, purché funzionali

Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale comuni devono essere illuminate direttamente da finestre aperte sulla parete esterna o eventualmente da lucernari.

Negli altri casi é consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna ma devono essere garantite l'illuminazione e la ventilazione

Le rampe devono avere dimensioni non inferiori a quelle fissate dalle vigenti norme in materia di sicurezza e, ove mancanti, dei seguenti minimi :

- larghezza utile minima di cm. 90;
- le ringhiere o i parapetti devono avere un'altezza minima di cm. 90.

I pianerottoli intermedi, negli edifici con più piani, devono avere una profondità minima di mt. 1.20; i pianerottoli di arrivo una profondità di almeno mt. 1.30

Le alzate dei gradini dovranno avere, preferibilmente, un'altezza non superiore a cm. 17.5; tranne per gli alloggi duplex dove potranno essere massimo di cm. 20. Una scala in ogni edificio non può servire più di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento per piano.

Nella progettazione degli edifici devono essere rispettate le norme relative al superamento delle barriere architettoniche.

ART. 63 - PIANI INTERRATI

Si definiscono "interrati" i piani la cui superficie laterale si presenta sotto il livello della quota del terreno per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

Tali piani non possono essere adibiti ad abitazione, ufficio o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

I piani interrati possono essere adibiti ad usi commerciali, solo se rispondenti alle norme antincendio di cui al D.M. 8.3.1985 e se hanno un'altezza minima di mt. 4,00.

Per il centro storico l'altezza non dovrà essere inferiore a metri 3,00.

Il recupero dei piani interrati esistenti alla data di adozione del piano è ammesso al solo scopo di destinarli ad uso terziario e/o commerciale a condizione che si dimostri il rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2.4.1968 n° 1444 e che il volume trasformabile non ecceda il limite del 15% del volume urbanistico dell'intero edificio e subordinatamente a permesso di costruire ed a versamento del contributo di costruzione calcolato sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti nel Comune per le opere di ristrutturazione.

Per i locali da destinare ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili devono essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, deve essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Azienda Sanitaria Locale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

Nei locali interrati deve essere garantita, con idonei mezzi naturali e/o artificiali il pieno rispetto delle condizioni termoigrometriche e di ricambio d'aria.

I piani interrati non possono essere, in ogni caso, più di uno, fatta eccezione per il caso in cui sono destinati a parcheggio e salvo diversa prescrizione prevista dal piano particolareggiato di zona.

La superficie complessiva lorda di pavimento di ciascun piano interrato non può essere superiore al doppio della superficie complessiva lorda del piano terra.

ART. 64- PIANI SEMINTERRATI

Si definiscono "seminterrati" i piani la cui superficie laterale si presenta contro terra per una percentuale inferiore a 2/3 della superficie laterale totale.

Tali piani possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore di due metri rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile interna è almeno di 3.00 metri, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il recupero dei piani interrati esistenti alla data di adozione del piano al solo scopo di destinarli ad uso terziario e/o commerciale vale quanto detto al precedente articolo.

Per il deflusso delle acque valgono le norme di cui all'articolo precedente

La superficie complessiva lorda di pavimento del piano seminterrato non può essere superiore al doppio della superficie complessiva lorda del piano terra.

ART. 65- PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o ufficio, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 30 (trenta) dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 3.00, se destinati ad uffici, a mt. 2.70, se destinati ad abitazione.

Inoltre, possono essere adibiti ad abitazione purché abbiano una fascia circostante di protezione di ml. 5 di verde privato o pubblico sistemato.

Tale prescrizione non si applica nel centro storico e nella zona "B".

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a 3.00 metri salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2.40.

ART. 66 – PIANI IN ELEVAZIONE

Si definiscono piani in elevazione tutti i livelli fuori terra di un edificio, ad esclusione del piano terra.

I piani in elevazione possono essere adibiti ad uso abitativo, o agli usi consentiti dalle normative di zona del P.R.G..

La loro altezza minima nonché i requisiti igienico sanitari principali dovranno essere conformi a quelli previsti dal Decreto Ministeriali 5 luglio 1975.

ART. 67 - SOTTOTETTI

Si definisce "sottotetto" il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o sue parti, compreso nella sagoma della copertura.

Il recupero abitativo dei sottotetti è regolato dalle disposizioni di cui alla Legge Regionale 28 novembre 2000 n. 15, per cui resta consentito, entro tali limiti, e qualora non comporti modificazione delle quote di colmo e di gronda e non alteri le originarie pendenze delle falde di copertura.

ART. 68 - SOPPALCHI

E' consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) nel rispetto degli indici e parametri fissati dallo strumento urbanistico sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome.

Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi va osservata una distanza non inferiore a metri 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

In ogni caso le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestate.

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

La superficie dei soppalchi abitabili o agibili sarà relazionata alla superficie dei locali e all'altezza delle parti sia superiori che inferiori.

L'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante, non potrà in ogni caso essere inferiore a 2,10 metri, ed in tale ipotesi la superficie del soppalco non potrà superare il 30% della superficie del locale.

ART. 69 - PASSI CARRABILI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

E' consentita, a spese dell'edificante e previa richiesta all'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.

L'accesso agli spazi interrati o seminterrati destinati al ricovero delle vetture deve essere assicurato tramite:

- rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito dei pedoni o con carrelli;
- tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato per il collegamento dello spazio privato con lo spazio pubblico e con altro spazio riservato ai pedoni.

Gli interventi di sistemazione ed apertura di varchi carrabili nel caso in cui, questi, non comportano l'esecuzione di rilevanti opere consequenziali di scavo e di contenimento, sono soggette a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, la denuncia di inizio attività è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

ART. 70 - NORME PER L'EDILIZIA RURALE

Il terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale deve garantire condizioni igieniche tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare.

Il piano di calpestio dei locali a piano terreno deve essere sopraelevato dal piano di campagna sottostante di almeno 20 cm.

E' vietato addossare le strutture murarie fuori terra direttamente a terrapieni; tra il fabbricato ed il terrapieno dovrà essere interposta un'apposita intercapedine.

Le acque meteoriche e di infiltrazione devono essere smaltite mediante opportune opere di drenaggio.

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti devono essere eseguiti con materiali poco permeabili e con laterizi ben cotti.

Ogni abitazione deve essere dotata almeno di un servizio igienico.

I servizi devono avere pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti devono essere rivestite con materiale impermeabile ed avere le giunture ben connesse.

Tutti gli scarichi devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152 e successive modificazioni, integrazioni ed aggiornamenti.

In mancanza della fognatura comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici deve immettersi in apposita fossa biologica, conforme a quanto stabilito dalle norme della Legge n. 319 del 10.5.1975 e successive modifiche.

Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di pozzi neri, per la loro costruzione devono essere seguiti i seguenti criteri:

- i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta del fabbricato; devono avere una distanza minima dai muri perimetrali degli edifici di 3 metri e devono essere convenientemente isolati da questi;
- devono avere una distanza minima da qualunque pozzo, serbatoio o acquedotto di 15 metri;
- lo spessore delle pareti e del fondo in cls non può essere inferiore a 25 cm e la soletta di copertura non può avere uno spessore inferiore a 12 cm;
- la forma dei pozzi neri deve essere a pianta rettangolare con curvatura nei rivolti, oppure a pianta circolare; il fondo deve essere sempre a bacino;
- i pozzi neri devono essere muniti di bocca a doppio chiusino, con interposto uno strato di argilla, atto ad impedire la fuoriuscita di esalazioni e tale da non renderne difficile lo svuotamento;

- la capacità deve essere calcolata in proporzione all'edificio da servire ed al numero degli utenti; in ogni caso non possono avere una profondità dal piano campagna superiore a 4.00 metri e dovranno essere dotati di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

E' vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di 15.00 metri da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' vietato costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, scavare pozzi, a distanza inferiore a 15.00 metri da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili.

Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno 20.00 metri.

I pozzi devono essere preferibilmente del tipo artesiano.

La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento.

Nei pozzi deve essere evitata qualsiasi possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata con un'adeguata protezione sia superficiale che in profondità.

La bocca dei pozzi deve essere sempre chiusa mediante apposita torretta in muratura munita di sportello metallico; all'esterno della torretta, il terreno deve essere adeguatamente impermeabilizzato per l'allontanamento delle acque.

Le stalle, le scuderie, i ricoveri per animali sia nelle nuove costruzioni che nelle costruzioni ristrutturare devono avere pareti intonacate a cemento liscio o rivestite con materiale impermeabile fino a 2 metri dalla quota del pavimento; la rimanente parte va, invece, intonacata a calce.

Il solaio di copertura deve essere adeguatamente impermeabilizzato, inoltre, gli ambienti di cui al precedente comma, devono essere dotati di canna di ventilazione.

I pavimenti devono essere realizzati con idonei materiali impermeabili e muniti di scoli con chiusini sifonici a chiusura idraulica.

Le mangiatoie, gli abbeveratoi, le rastrelliere devono essere costruite con materiali facilmente lavabili.

La distanza minima delle aperture nelle facciate rispetto ai locali abitabili é di 10 metri.

La distanza minima dei locali di cui al precedente primo comma, da pozzi o sorgenti di acqua potabile, da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande é di 10 metri.

La distanza minima di stalle, ovili, porcili e pollai dagli edifici di abitazione é di 10 metri.

Gli ambienti destinati all'abitazione devono avere un'altezza utile di almeno 2.70 metri, la cubatura delle camere da letto deve essere minimo di 20 metri per ogni persona.

Tutti gli ambienti devono avere finestre che si aprono anche verso l'esterno, la superficie illuminante delle finestre deve essere pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento.

Le pareti degli ambienti abitabili devono avere intonaco liscio di tipo civile ed essere dipinte almeno a calce.

TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE

ART. 71 - OGGETTO ED APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione. Esse sono, altresì vincolanti negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Ove, questi interventi riguardino edifici o loro parti soggetti a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rilascio del nullaosta da parte dell'Ente Preposto alla tutela del vincolo.

ART. 72 - REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti (muri), adeguate alla destinazione d'uso ed a quanto imposto dalla Legge n. 10/91 in materia di uso razionale dell'energia e relativo D.P.R. attuativo del 26.8.1993 n. 412.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, palestre ed attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico,

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18° C..

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

0,50 mt. al sec. se i locali non sono destinati ad attività produttive od assimilabili fatta eccezione per eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico;

Le parti opache delle pareti degli alloggi (muri), non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni d'uso e di occupazione previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Le coperture degli edifici, ove queste sovrastino sottotetti abitabili, devono essere isolate termicamente, mediante idoneo sistema di camera d'aria o con l'applicazione di idoneo materiale termo - isolante.

ART. 73 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono, tuttavia, fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici servizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne (finestre), devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne (finestre) dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi per destinazioni residenziali; ad 1/10 per destinazioni commerciali, produttive, ecc..

ART. 74 - REQUISITI ACUSTICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi, le pareti divisorie tra appartamenti, le pareti divisorie tra appartamenti e locali di uso comune, devono avere in opera a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico medio non inferiore a 45 decibel, per frequenze comprese tra 100 e 3.000 Hertz.

Le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico medio non inferiore a 30 decibel, per frequenze comprese tra 100 e 3.000 Hertz.

Il livello di rumore di calpestio dei solai non deve superare i 70 decibel per frequenze comprese tra 100 e 3.000 Hertz.

ART. 75 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione, almeno attivata:

- il locali destinati ad uffici, i locali destinati ad attività commerciali, culturali e ricreativi, i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antigabinetti;
- i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di aerazione naturale;
- gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Gli edifici ed i locali chiusi, destinati ad attività produttive, devono essere dotati di impianti ed attrezzature idonee a limitare al massimo l'emissione nell'ambiente di lavoro di fumi, vapori, polveri, gas, radiazioni termiche ed esalazioni, nonché di sostanze tossiche, infettanti o comunque nocive.

Le aziende con più di 5 (cinque) addetti devono rispondere ai seguenti requisiti, da verificarsi in ogni locale adibito alle lavorazioni:

- altezza netta non inferiore a 3.50 metri per piani terreni e mt. 3 per piani superiori;
- cubatura non inferiore a mc. 12.00/1 addetto;
- superficie non inferiore a mq. 4.00/1 addetto.

L'altezza media dei locali con destinazione d'uso residenziale non deve essere minore di 2.70 metri.

L'altezza media minima può essere ridotta a 2.40 metri per gabinetti, antigabinetti, spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di mq. 14, la superficie utile delle stanze da letto non deve essere inferiore a mq. 9 per una persona e mq. 14 per due persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.

ART. 76 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata, in assenza di aerazione naturale;
- riscaldamento;
- distribuzione dell'energia elettrica;
- distribuzione dell'acqua potabile, l'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato all'Acquedotto pubblico a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi della delibera 4.2.1977 del Consiglio dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. del 21.2.1977);
- adeguato scarico delle acque: tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura comunale; nel caso non esista la fognatura urbana devono essere predisposte fosse biologiche di idonea capacità, non perdenti, da espurgare periodicamente, e con caratteristiche rispondenti alla normativa vigente in materia, le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne contenga più di uno; le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e fino alla confluenza nella fognatura comunale vanno eseguite con materiali idonei ed a perfetta regola d'arte; tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale, nonché i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque, devono essere provviste di chiusura idraulica ispezionabile a sifone;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche assicurato da pluviali esterni al perimetro degli edifici, o all'interno dei cortili e degli ampi cortili; per le coperture a tetto la grondaia deve essere esterna ed infissa, deve essere realizzata in rame, in acciaio inox, in lamiera zincata o preverniciata in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici; per le coperture a terrazzo, le acque vanno convogliate mediante idonee pendenze, verso i bocchettoni di raccordo ai pluviali a sezione circolare o quadrata;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, se possibile, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre piani abitabili fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio;
- distribuzione del gas di rete o altro tipo di riscaldamento;

- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

ART. 77 - REQUISITI RELATIVI ALLA PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che per le diverse strutture o parti di esse, siano assicurate condizioni sufficienti di isolamento e protezione dall'umidità, in particolare:

- i muri e le travi di fondazione vanno isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore;
- i piani terreni che poggiano direttamente sul piano campagna devono essere isolati mediante vespai di almeno cm. 30 di altezza, muniti di cunicoli di ventilazione; i muri perimetrali vanno isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;
- i muri interrati devono essere protetti perimetralmente dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili, con opportune opere di drenaggio e di impermeabilizzazione o con idonee intercapedini;
- in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante cunette;
- nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti, non si possono utilizzare per realizzare vespai e rinterri materiali provenienti dalla demolizione di vecchi pavimenti o di vecchi muri sinistrati, né materiali provenienti da luoghi malsani, né materiali che non siano ben puliti e che non abbiano sufficienti caratteristiche di igroscopicità.

ART. 78 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Le facciate degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

Per gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono essere predisposti impianti che ne consentano l'illuminazione durante le ore notturne.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili e realizzate in modo da non consentire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

ART. 79 - SALUBRITÀ DEL TERRENO

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 80 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacoli, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

In materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti, nonché ai fini della tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generati da impianti per teleradiocomunicazioni, dovranno essere rispettate le norme regionali previste in materia con le leggi 24 novembre 2001 nn. 13 e 14.

PARTE QUARTA RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE

TITOLO I - ARREDO URBANO

ART. 81 - DECORO DEGLI EDIFICI

Gli edifici, sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, realizzati e mantenuti in ogni loro parte compresa la copertura in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente, con particolare attenzione alle linee architettoniche e alle tipologie edilizie, ai materiali impiegati ed alle tonalità dei colori utilizzati con riferimento all'art. 35 del presente Regolamento.

Sia negli edifici di nuova costruzione che negli edifici esistenti restaurati o ristrutturati, è vietato disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private condutture di scarico, di qualsiasi tipo esse siano ad eccezione di quelle per il convogliamento e lo smaltimento delle acque pluviali.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Nel caso di fronti di un edificio divenute indecorose, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, può ordinare, con adeguata motivazione, al proprietario di eseguire i lavori necessari, di cui al precedente comma, entro un termine non superiore a sei mesi. Decorso inutilmente tale termine i lavori sono eseguiti d'ufficio con addebito delle spese al proprietario.

ART. 82 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente per le singole zone omogenee, sono ammesse soltanto le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici, destinati ad assicurare il comfort abitativo all'edificio stesso (impianto idrico, termico, elevatorio, ventilazione, parafulmine).

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore a 2,30 metri a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei vani normalmente abilitati e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

Rispetto ai volumi tecnici, va comunque verificata la conformità alle norme attinenti le distanze dagli altri edifici e dai confini così come già previste dal presente Regolamento.

Le coperture ed i volumi tecnici da esse emergenti, sono da considerarsi elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio, per cui la loro realizzazione deve corrispondere a precise previsioni di progetto.

Ogni copertura, qualunque sia il tipo, deve essere dotata di elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali idonee.

ART. 83 - COPERTURE A TETTO

La pendenza dei tetti a falde inclinate deve essere calcolata e realizzata in rapporto alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche, in particolare rispetto alle precipitazioni atmosferiche.

L'inclinazione delle falde non deve essere mai rivolta verso l'interno dell'edificio e gli impluvi devono essere portati tutti all'esterno o nei cortili o ampi cortili.

Eventuali altre soluzioni possono essere adottate purché non si ledano diritti di terzi e non si creino inconvenienti igienico - sanitari.

L'accesso alla copertura deve essere garantita mediante apposito torrino a botola stagna comunicante con il vano scala o mediante altre soluzioni progettuali.

ART. 84 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

Negli edifici e sui muri prospicienti spazio pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2.20 dal piano del marciapiede ed aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane, che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2.20 dal piano della strada, se la strada è fornita di marciapiede ed a mt. 2.50, se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono consentiti solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8.00 o mt. 6.00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3.50 dal piano di marciapiede, o a mt. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto.

I balconi non possono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi completamente chiusi (bow - windows) o con alcuni lati chiusi, sono consentiti soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono consentiti ad una distanza inferiore di mt. 3.00, misurata dal confine laterale più vicino.

Quando la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

ART. 85 - RECINZIONI E PARAPETTI

Le recinzioni delle aree private devono avere i seguenti requisiti:

- la fondazione non deve insistere sul suolo pubblico;
- l'altezza deve essere pari a quella delle recinzioni vicine, nei limiti consentiti dal presente articolo, salvo diversa e motivata prescrizione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico;
- i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate, devono consentire la massima

visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi costeggiati.

Le tipologie consentite, quando non disciplinate da Piani Particolareggiati o dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., per le recinzioni sono le seguenti:

- siepi sempreverdi, nascenti dal terreno, oppure da vasche di contenimento alte non più di 60 cm. fuori terra;
- ringhiere metalliche od altro materiale decoroso infisse al suolo o su basamento alto non più di 1 metro fuori terra, con soprastante ringhiera, per un'altezza massima complessiva di 2 metri.

E' prescritta la realizzazione di parapetti o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quote inferiori, con un dislivello maggiore di 0.50 metri.

I parapetti adiacenti spazi pubblici devono avere un'altezza minima dal suolo di mt. 1.00; se rivestiti vanno utilizzati materiali resistenti all'usura e di facile manutenzione e pulizia.

ART. 86 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE.

E' consentita l'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc. quando queste non ostacoli il libero transito, previa denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, la denuncia di inizio attività è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

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

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali sono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione e nel rispetto del regolamento comunale di cui all'art. 3 del Decreto Legislativo 15.11.1993 n. 507, e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Ove non ottemperino il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

L'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o

quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

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

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

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

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

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

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

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione è effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'impianto.

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

ART. 87 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non nuociono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini è consentita, previo pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

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

Nel caso in cui l'impianto interessi edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici ecc.), l'installazione è consentita previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 88 - TABELLE E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che fossero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

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

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

ART. 89 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare (o fare collocare) previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici:

- cartelli per segnalazioni stradali;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- elementi di arredo urbano.

Gli elementi suddetti non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o arrecare pericolo per i pedoni.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli elementi di cui sopra deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile i provvedimenti del caso.

L'apposizione e la manutenzione degli elementi di cui sopra é a carico della pubblica amministrazione.

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

ART. 90 - INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ART. 91 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiale scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze etc., comunque accessibili, che prospettino su zone di

terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione delle strade interne all'abitato, pedonali o carrabili, devono essere assicurate, nella configurazione delle sezioni trasversali, le sagomature opportune per garantire il deflusso di neve, pioggia, grandine etc., nonché la sicurezza dei pedoni.

ART. 92 - ZONE VERDI E PARCHI

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

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

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

ART. 93 - AREE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte nei lotti residenziali deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle lastricate e quelle destinate ad attrezzature, giochi ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale, ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

ART. 94 - USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

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

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,00 di lunghezza.

ART. 95- PARCHEGGI PERTINENZIALI

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione destinata ad uso residenziale. Nel caso di destinazioni ad uso non residenziale (uffici, negozi, ambulatori, etc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b), art. 5, del D.M. 2.4.1968, n.1444.

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

La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a semplice denuncia di inizio attività.

La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta a permesso a costruire, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.

42, l'esecuzione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del suddetto Decreto Legislativo 42/2004 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), l'esecuzione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dallo stesso Decreto.

Dall'inizio dei lavori concernenti la costruzione di parcheggi interrati deve, in ogni caso, essere informata, a cura del Committente o del Direttore dei Lavori, la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.

Possono avanzare denuncia di inizio attività, ovvero richiesta di permesso a costruire, per la realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi dell'articolo 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliare.

L'autorizzazione gratuita di cui al comma 4 scade decorsi 36 mesi dal suo rilascio. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui ai commi 2 e 3 nel termine di 36 mesi dalla data di scadenza del procedimento autorizzatorio, costituirà, per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo abilitativo; in tale ipotesi si applicano le sanzioni amministrative previste dall'articolo 31 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Gli spazi suddetti di cui all'art. 9 della legge 23.3.1989 n. 122, costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile, ed il relativo vincolo permanente di destinazione va trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali resta comunque subordinata all'osservanza delle disposizioni normative dettate dall'art. 6 della Legge Regionale 28.11.2001 n. 19, così come modificato ed integrato dall'art. 49 della Legge Regionale 28.12.2004 n. 16, nonché dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del vigente Programma Urbano Parcheggi.

ART. 96 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE E PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge n. 1089/39), oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

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

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, di edifici posti in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Dirigente, sentita la commissione edilizia comunale integrata, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Nel centro storico nonché per gli edifici classificati d'interesse culturale dal P.R.G., tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato,

spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale. Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili il Dirigente può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 97 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

Nelle aree specificamente vincolate ai fini archeologici o classificate di interesse archeologico, con un preavviso di almeno 15 giorni rispetto all'inizio dei lavori, il proprietario, insieme con il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, debbono notificare alla Soprintendenza ai Beni Archeologici l'inizio degli scavi per le fondazioni ai fini dell'eventuale presenza di funzionari della Soprintendenza stessa alle operazioni.

Il soggetto "scopritore" di beni mobili ed immobili indicati nel Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 deve provvedere entro 24 ore a denunciare la scoperta e/o il ritrovamento al Sovrintendente territorialmente competente o al Sindaco, ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza, provvedendo alla conservazione temporanea di quanto ritrovato, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

PARTE QUINTA DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

ART. 98 - DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI.

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre attrezzature comuni, di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori di pertinenza.

Sono considerate aziende ricettive complementari :

Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale, e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei campeggi è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti sforniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Villaggi Turistici - Sono aziende ricettive per il soggiorno e la sosta di turisti. L'ospitalità potrà essere assicurata in manufatti in muratura o altra tipologia, in tenda o in altri mezzi autonomi di pernottamento (roulotte) purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale, e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti sforniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

ART. 99 - MODALITÀ PER L'INSTALLAZIONE.

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei itineranti e simili, è subordinata a permesso di costruire con atto d'obbligo.

ART. 100 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO -

La domanda per l'allestimento di aree per campeggi e villaggi turistici deve esplicitamente contenere:

- l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

ART. 101 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA.

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto di mappa catastale con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante dei manufatti da realizzare e degli edifici per attrezzature e servizi comune redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi

- la natura giuridica del richiedente la concessione,
- il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile,
- il tipo e il numero delle installazioni sanitarie,
- il modo di smaltimento delle acque luride,
- il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie,
- il modo di illuminazione,
- il numero massimo di utenti,
- la descrizione dei tipi di impianti previsti nel complesso ricettivo,
- la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle forniture esterne dei fabbricati e delle opere,
- le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo,
- il tipo di recinzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico - sanitarie, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

ART. 102 - DIMENSIONAMENTO E NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI.

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 100 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La densità fondiaria per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,025 mq/mq relativamente alla superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 4,00.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia.

E' vietato all'interno dell'area del complesso procedere all'abbattimento di qualsiasi albero di alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchia per più del 50%.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali.

L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente da siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60. Su ogni piazzola non può essere installata più di un'unità mobile con una densità media di 4 persone.

ART. 103 - PARCHEGGI E STRADE INTERNE.

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5 % del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

**ART. 104 - SERVIZI E ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI RICETTIVI
COMPLEMENTARI.**

I servizi igienico - sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente articolo devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

PARTE SESTA

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I – SANZIONI

ART. 105 - CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI.

Il Dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del D.P.R. 380/01, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 106 - SANZIONI PENALI.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino ad € 10329,13 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 10329,13 ad € 51645,68 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 1549370 ad € 51645,68 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi e' stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio e' avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva e' titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 107 - SANZIONI AMMINISTRATIVE -

Nel caso in cui venga accertata l'esecuzione di opere ed interventi in assenza del prescritto titolo abilitativo il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone i provvedimenti sanzionatori di cui ai punti successivi.

1. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA.

Nel caso in cui il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 del D.P.R. 380/01, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 1, sono nulli e non possono essere stipulati, ne' in forma pubblica ne' in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonche' agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitu'.

2. INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI -

Sono interventi eseguiti in totale difformita' dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformita' dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonche' quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non

puo' comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita e' demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilita', l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorita' giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

3. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITA' –

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 16 del presente Regolamento, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformita' da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa e' eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione e' pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalita' diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,45 ad € 5164,56.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

E' comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

4. INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non puo' avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformita', il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformita' dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Qualora sia accertata la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformita' dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione e' eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonche' quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

5. INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 37, in assenza della o in difformita' dalla denuncia di inizio attivita' comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516,45.

Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attivita' consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonche' dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorita' competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, puo' ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,45 ad € 10329,13.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attivita' culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova

applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,45 ad € 10329,13 di cui al comma 2.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore ad € 5164,56 e non inferiore ad € 516,45, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attivita' spontaneamente effettuata quando l'intervento e' in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,45. La mancata denuncia di inizio dell'attivita' non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del D.P.R. n. 380/01. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformita' di cui all'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01.

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa e' disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

Nel caso di impossibilita' di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne da' notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive e' possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

6. SANZIONI DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42.

Per gli interventi innanzi indicati resta fatta salva, nei casi dovuti, l'applicazione delle sanzioni previste dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

ART. 108 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO.

Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/01, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380/01.

In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

TITOLO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 109 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

ART. 110 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del titolo abilitativo e le opere siano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

ART. 111 - OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 2 (due) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

ART. 112 - DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 113 - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO.

Le disposizioni e le norme contenute nel presente Regolamento edilizio sono valide ed efficaci su tutto il territorio Comunale. Ogni attività di trasformazione edilizia ed urbanistica é assoggettata al presente Regolamento.

ART. 114 - EFFETTI DELL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO.

L'entrata in vigore del presente Regolamento avviene il giorno successivo a quello della sua pubblicazione a compimento del procedimento di formazione previsto dall'art 29 della Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Urbanistico comporta l'abrogazione di tutte le norme comunali in materia edilizia ed urbanistica, con esso incompatibili ed ovunque contenute.

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alla normativa ed alla legislazione urbanistica vigenti.