



COMUNE DI FRATTAMINORE

(Prov. di Napoli)

REGOLAMENTO EDILIZIO

**Adottato con delibera consiliare n. 46 del 16.11.2004, pubblicata in data
26.11.2004.**

**Regolamento pubblicato in data 26.11.2004 ed entrato in vigore in data
21.12.2004.**

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo ***

Oggetto del regolamento.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia e gli interventi che modificano l'ambiente urbano e territoriale nonché le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio sono disciplinati, nell'ambito del territorio comunale, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 05 Agosto 1967 n. 765, e con legge 28 Gennaio 1977 n. 10, con D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 nonché dalle altre leggi statali e regionali e regolamenti vigenti applicativi in materia.

Articolo ***

Interventi ed obblighi connessi.

Ai fini del presente R .E. si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiale, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché depositi aree di parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del T. U. n.° 1755/1933;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a secondo dei casi di farne tempestiva denuncia o comunicazione all'Autorità Comunale oppure di chiedere alla stessa, il permesso di costruire, a norma e per gli effetti della legislazione vigente dagli articoli del presente R.E.

Tale obbligo sussiste anche per le amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati intendano eseguire opere sui terreni demaniali. L'obbligo viene posto anche a carico dei destinatari delle ordinanze sindacali, per tutti i lavori non espressamente disposti con l'ordinanza.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo ***

Interventi edilizi.

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) « interventi di manutenzione straordinaria », le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;
- c) « interventi di restauro e di risanamento conservativo », gli interventi edilizi 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. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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 all’organismo edilizio ;
- d) « interventi di ristrutturazione edilizia », gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica ;
- e) « interventi di nuova costruzione », quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.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 alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - e.4) l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.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;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
 - e.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 ineditato ;
- f) gli “interventi di ristrutturazione urbanistica”, quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall’articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41.

Articolo 1

Attività edilizia libera.

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, oggi sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Le opere di cui ai punti precedenti sono soggette a semplice comunicazione da parte del Committente.

Articolo 2

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.

Non sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni ;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Articolo 3

Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.

Potranno essere iniziati da parte dei privati, senza domanda preventiva, lavori di assoluta urgenza (puntellamento e demolizione di strutture pericolanti) richiesti da una situazione di immediato pericolo da documentare e da limitare all'eliminazione del pericolo stesso. In questo caso è fatto obbligo ai privati di darne comunicazione al Sindaco mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, entro 24 ore dall'inizio dei lavori e di presentare la domanda e la documentazione relative alle opere da eseguire ed alla necessità dell'intervento non oltre il termine di 15 giorni.

Qualora si ravvisi un pericolo per la pubblica incolumità dovrà esserne data immediata comunicazione agli organi competenti.

Il Sindaco, tramite l'Ufficio Tecnico Comunale, in casi di assoluta necessità e urgenza, può ordinare l'esecuzione di opere edilizie, fermo restando l'obbligo dei privati proprietari a presentare, entro termini stabiliti caso per caso, la documentazione relativa alle opere eseguite.

TITOLO TERZO
NORME PROCEDURALI
Parte prima: strutture organizzate

Articolo 4

Sportello unico per l'edilizia.

L'Amministrazione nell'ambito della sua 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 degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituiti dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41;
- 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 della parte II del testo unico.

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

- a) il parere dell'ASL 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) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli [articoli 61, 94 e 62](#);
- b) 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;
- c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituiti dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41;
- f) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- g) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- h) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Al fine di acquisire il parere dell'ASL, l'interessato deve produrre la seguente documentazione:

1) Relazione tecnico descrittiva contenente:

- a) Cognome e nome del richiedente ed eventuale ragione sociale dell'impresa avente titolo; città e via dove è previsto l'intervento edilizio; natura dell'intervento stesso.
- b) Breve descrizione delle opere oggetto di permesso o di dichiarazione; breve descrizione del ciclo di lavorazione nel caso di opifici o attività artigianali con particolare rilievo per le attività inquinanti o che, comunque, possano danneggiare l'uomo e l'ambiente. Dovranno essere descritte anche le modalità ed i sistemi adoperati per la salvaguardia della salute pubblica e dell'ambiente.
- c) Breve descrizione del sistema di adduzione idrica e di scarico dei liquami e rifiuti liquidi prodotti. Nel caso di prelievo di acque da pozzo, occorrerà la preventiva autorizzazione della provincia e l'indicazione del loro eventuale uso potabile (certificato nei modi di legge). Per quanto attiene l'uso di vasche a tenuta, esse dovranno essere ispezionabili e dichiarate a perfetta tenuta stagna già in fase di progetto. Per gli impianti idrici di adduzione, di efflusso e per le vasche a tenuta occorrerà produrre un'apposita tavola grafica particolareggiata. Si raccomanda l'uso di sistemi duali per gli effluenti. Per quanto attiene l'impianto di depurazione, dovrà essere dichiarata la sola installazione, rinviando la documentazione completa all'atto della richiesta di autorizzazione agli scarichi.
- d) Nel caso di immissione in atmosfera, si dovrà precisare la qualità degli effluenti gassosi e produrre la relativa autorizzazione nei casi richiesti dalla legge.
- e) Nel caso di attività artigianali o industriali nelle quali sia prevista l'emissione di rumore, occorrerà stimarne (in linea di massima) la quantità ed indicare i sistemi previsti per riportare il livello nei limiti previsti dalla legislazione vigente (comunale o nazionale).
- f) Dichiarazione del tecnico in ordine al rispetto della normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, degli spazi minimi per il parcheggio (ovvero indicazione delle pertinenzialità) e del rispetto della normativa in tema di contenimento dei consumi energetici.
- g) Calcolo del massimo affollamento ipotizzabile nelle strutture ricettive con indicazione delle uscite di emergenza rapportate al numero di fruitori.
- h) Determinazione del rapporto di illuminazione finestre/pavimento con eventuale integrazione della luce artificiale; determinazione dei ricambi d'aria/ora (sia in forma naturale che artificiale) previsti per i singoli ambienti anche in rapporto alla tipologia di lavoro da svolgere; sistemi adoperati per prevenire l'umidità negli ambienti.

È evidente che tutti gli adempimenti di cui innanzi devono essere rapportati alla tipologia del parere richiesto, ovvero vanno riferiti esclusivamente agli aspetti igienico – sanitari inerenti all'oggetto del permesso o della D.I.A.

2) Grafici che dovranno prevedere:

- a) Una tavola corografica (1:500) con l'indicazione della localizzazione non solo dell'immobile oggetto del parere, ma anche di altri edifici o attività "sensibili a forme di inquinamento"; ovvero, nel caso di industrie insalubri, di attività che possano rappresentare un pericolo per la collettività, dovranno essere indicati (con colori diversi riportati in legenda) le altre attività lavorative, le civili abitazioni e gli spazi ricreativi o per il tempo libero nel raggio di 200 metri.
- b) Una sezione unica in caso di edificio con altezza costante in tutti i suoi punti, ovvero una sezione per ogni parte dell'edificio che abbia una variazione nell'altezza o che abbia un interesse particolare sotto il profilo igienico – sanitario (es. altezze di un soppalco, di bagni, ecc.).
- c) Una planimetria, in scala 1:100, di tutti i locali interessati dal parere con indicazione della destinazione d'uso dei vari spazi. Dovranno essere rappresentate porte e finestre e dovranno essere evidenziate, nei casi dovuti, le uscite d'emergenza.
- d) Rappresentazione grafica dell'impianto fognario distinto tra acque bianche ed acque nere e luride, ovvero delle acque industriali, dove presenti. Dovranno essere evidenziate caditoie, pozzetti di intercettazione ed impianti speciali per la depurazione delle acque laddove previsti.

3) Versamento in favore della ASL nella misura prevista dal vigente tariffario regionale.

Articolo 5

Sportello unico per le attività produttive.

La disciplina di cui al presente articolo ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le attività produttive l'Amministrazione può istituire una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire e delle autorizzazioni comunali.

Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli.

Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda allo sportello unico per le attività produttive, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni (ovvero entro un termine diverso se previsto per legge) decorrenti dal ricevimento della documentazione.

Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

Se una delle Amministrazioni deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro cinque giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 5, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.

La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi (ovvero entro un termine diverso se previsto per legge).

TITOLO TERZO
NORME PROCEDURALI
Parte seconda: il permesso di costruire

Articolo 6

Interventi subordinati a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

La Regione Campania stabilisce con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività.

La Regione Campania può altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

Articolo 7

Domanda di permesso a costruire.

La domanda di permesso di costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista:
 - a) residenza esatta del richiedente, compreso codice di avviamento postale della città;
 - b) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

Articolo 8

Documentazione da allegare alla domanda di permesso a costruire.

A corredo delle domande permesso a costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto in triplice copia:

relazione tecnica illustrativa;

corografia, in scala non inferiore a 1/5000, con stralcio dello strumento vigente indicante la zona in cui ricade l'edificio, oggetto dell'intervento;

planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1/1000, estesa per un raggio di almeno 40 metri, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;

planimetria catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

planimetria quotata del lotto, in scala non inferiore ad 1/500, riportante l'edificio oggetto dell'intervento, con

l'indicazione delle sistemazioni esterne e lo schema di servizi civili, delle recinzioni, delle superfici delle aree destinate a parcheggio ai sensi della Legge n. 122/89 planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;

pianche relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aerilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi (in scala adeguata);

almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente;

pianta delle coperture con particolari esecutivi in scala adeguata del manto di copertura nel caso di copertura a tetto e dell'impermeabilizzazione nel caso di copertura in piano e con indicazione delle pendenze, in scala 1:100;

Progetti esecutivi delle opere di fondazione e dei connessi servizi civili, accompagnati da dettagliata relazione descrittiva (art. 8 L.R. n. 38/75, D.M. 11/03/1998, L.N. 319/76);

Indagini sul sottosuolo estese sia in profondità che in superficie e indicante se non sono già in funzione, o non ne è prevista la contestuale costruzione, i servizi collettivi di fognatura e la rete di distribuzione idrica (art. 8 L.R. n. 38/75);

Studio geologico delle caratteristiche del sottosuolo e sull'eventuale esistenza di grotte nel tufo e cunicoli nei terreni sciolti (art. 8 L.R. n. 38/75, D.M. 11.03.1988);

Progetto degli impianti tecnici nei casi previsti (dall'art. 6 comma 3, lettera b), della Legge n. 46/90 e dell'art. 4 del relativo regolamento di attuazione; nel caso di impianti aventi requisiti tecnico-dimensionali inferiori ai limiti indicati dall'art. 4 del regolamento di attuazione, si richiede dichiarazione di tecnico competente in materia, sottoscritta ai sensi della Legge n. 15/68, concernente la mancanza degli estremi per il deposito del progetto degli impianti tecnici ai sensi della Legge n. 46/90;

Rilievo, in scala adeguata, delle facciate degli immobili confinanti con quello in progetto, con evidenziazione dei colori esistenti e di quelli a farsi (in triplice copia); il rilievo potrà essere sostituito anche da documentazione fotografica;

Particolari del prospetto prospiciente sulla strada, in scala 1/100 o 1/20, con indicazione dei materiali da utilizzare, compreso infissi (in triplice copia);

All'istanza deve essere allegata inoltre la seguente documentazione:

Pareri preventivi ed autorizzazioni degli Enti competenti, ove richiesti dalle leggi in materia;

Titolo di proprietà in copia (con allegata dichiarazione ai sensi della L. 15/68 che attesti la titolarità a richiedere il Permesso di Costruire);

Atto notorio a firma del proprietario indicante i titoli abilitativi afferenti l'immobile oggetto dell'intervento, nonché comprovante se per il fabbricato esistente è stata presentata domanda di condono edilizio; in tale caso comunicare il nominativo del richiedente e la data di presentazione. Nel caso negativo sarà sufficiente una dichiarazione di atto di notorietà da cui risulti che il fabbricato non è interessato ad opere abusivamente realizzate e quindi a condono edilizio;

Dichiarazione del tecnico di conformità dei grafici di rilievo allo stato esistente e a quello assentito;

Se necessario, nulla osta dell'A.S.I.;

Se necessario, atto di assegnazione suolo industriale;

Se necessario, idonea documentazione di previsione di impatto acustico (D.P.C.M. 01/03/1991);

Se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;

Se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 DLgs.490/99, come sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (ex legge 1497/39, legge 431/85);

Se necessario, parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La relazione tecnico illustrativa dovrà contenere gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne, la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici.

I paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi e di impatto ambientale, con riferimento al contesto zonale e all'armonizzazione con le preesistenze;

- d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
- d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
- d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico - nocivi. Questa ultima può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici

Ogni disegno deve essere debitamente quotato nelle principali dimensioni, con indicazione delle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio; nel caso di divergenze tra quote grafiche e quote numeriche, faranno fede le quote numeriche.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati dovranno avere le dimensioni di cm. 21xcm. 29,7 (formato A4).

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicati con campitura in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone a verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia di quelli edilizi.

La documentazione di cui ai punti i), l), m) dovrà essere depositata prima del rilascio del Permesso a Costruire.

Articolo 9

Requisiti del titolare del titolo abilitativo.

Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire, nonché a presentare la denuncia di inizio attività, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di proprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da almeno uno dei comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente

- conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

Articolo 10

Requisiti del Progettista, del Direttore dei lavori.

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere ingegnere o architetto, geometra, perito edile, industriale, agrario nei casi o nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia, inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della libera professione ed essere iscritti al rispettivo albo professionale.

E' tassativamente vietato l'esercizio della libera professione, entro l'ambito del territorio comunale, ai tecnici dipendenti dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa. In casi del tutto eccezionali è consentito ai tecnici comunali svolgere attività professionale, nel rispetto della normativa vigente in materia e previa autorizzazione scritta rilasciata da parte della Giunta Comunale. L'autorizzazione dovrà essere rilasciata caso per caso.

Al professionista o ai professionisti incaricati della redazione dello strumento urbanistico è consentito, fino all'approvazione del piano stesso, soltanto l'assunzione, nell'ambito del territorio comunale, di incarichi di progettazione di opere o di impianti pubblici.

Articolo 11

Requisiti del Costruttore.

L'assuntore dei lavori sarà regolarmente iscritto alla Camera di Commercio o all'albo delle imprese artigiane ed è responsabile, con il titolare della concessione ed il direttore dei lavori, di ogni inosservanza di Leggi e Regolamenti e delle modalità esecutive previste nel Permesso di Costruire.

Le norme di cui sopra valgono, in quanto applicabili, anche per le D.I.A..

Il Direttore dei Lavori e il costruttore, anche mediante atti separati, devono comunicare al Comune l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Comune con le modalità di cui sopra.

Articolo 12

Adempimenti relativi alla domanda di permesso di costruire.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio e Codice Fiscale.:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o di condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
- c) dal progettista il quale deve essere professionista (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale Edile od Agrario), iscritto al rispettivo Albo Professionale, nei limiti delle proprie competenze.

La designazione del Direttore dei Lavori deve essere fatta prima del rilascio del titolo.

La designazione dell'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

L'esecutore deve indicare contestualmente all'Autorità Comunale il responsabile di cantiere.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso persone residenti nel Comune di Frattaminore.

Articolo 13

Determinazione e comunicazione dell'esito.

Il permesso di costruire viene rilasciato con atto scritto nei termini previsti per legge, dopo aver acquisito la relazione istruttoria della Ripartizione Urbanistica ed il parere della Commissione Edilizia, se costituita, e l'istruttoria finale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica corredata del parere favorevole al rilascio del

titolo e previo pagamento del contributo di concessione di cui alla legge n.° 10/77. In caso di parere contrario, la Commissione Edilizia ed il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica devono adeguatamente motivare il parere.

Il responsabile della Ripartizione Urbanistica deve indicare, ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo di costruzione e nel permesso di costruire, debbono citarsi le norme di legge che consentono tali esenzioni.

Entro il termine di cui al primo comma viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato del permesso di costruire.

Il permesso di costruire, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive.

Il permesso di costruire e la copia vidimata del progetto da eseguire restituita dall'Autorità Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Articolo 14

Provvedimento di permesso a costruire.

Il provvedimento di permesso a costruire deve contenere:

- i) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
- j) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- k) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del titolo e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- m) gli estremi della richiesta del titolo, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- n) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- o) la data del parere della Commissione edilizia ove prevista;
- p) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti e gli estremi del versamento;
- q) la motivazione;
- r) eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- s) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o sportello unico), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- t) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.

Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso a costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Articolo 15

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico, ovvero, in mancanza, alla ripartizione urbanistica, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali dagli altri documenti richiesti dal presente regolamento, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico o l'ufficio preposto 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 sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'[articolo 5, comma 3](#), sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.

Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 7.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

I termini di cui ai commi 4 e 7 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

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

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.

Articolo 16

Permesso a costruire in deroga

Il permesso a costruire in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento edilizio può essere rilasciato con l'osservanza dell'art.16 della L. 06.08.1967, n.765.

L'esercizio della deroga, nel rispetto igienico – sanitario e di sicurezza del presente Regolamento edilizio, può riguardare esclusivamente:

Il limite di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, di cui alle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, ed in mancanza, di cui alle norme degli artt. 7,8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444;

Le prescrizioni del presente regolamento.

Il permesso di costruire in deroga è rilasciato previa approvazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta della Provincia di Napoli.

Articolo 17

Termine di inizio e ultimazione dei lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dal provvedimento di permesso di costruire.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente ai sensi delle leggi 1086/71, legge 64/74, L.R. n° 9/83e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 146 del DLgs.490/99, come sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41, da parte della Soprintendenza stessa.

I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

Il titolare di permesso a costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, prima o contestualmente all'inizio dei lavori la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Articolo 18

Comunicazione del provvedimento.

Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso a costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso a costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

Articolo 19

Pubblicazione del provvedimento.

Il provvedimento di permesso a costruire viene pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi.

In alternativa l'ufficio preposto all'emanazione del titolo può pubblicare all'albo pretorio l'elenco cronologico ed analitico dei provvedimenti adottati, indicando gli estremi delle adozioni e precisando l'ufficio presso il quale è possibile prendere visione dei provvedimenti stessi e della relativa documentazione.

La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

La pubblicazione non fa decorrere i termini di impugnativa.

Articolo 20

Rilascio del Permesso di Costruire.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione della documentazione attestante: versamento relativo al corrispettivo degli oneri di concessione; trascrizione nei registri immobiliari delle eventuali impegnative.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato al richiedente corredate da una copia dei disegni approvati debitamente vistati dal Responsabile del Servizio.

Nell'utilizzazione del Permesso di Costruire devono essere rispettati le leggi ed i regolamenti in materia, nonché i diritti dei terzi.

Chiunque con apposita domanda al Sindaco, può prendere visione presso gli uffici comunali del Permesso di Costruire, dei relativi atti di progetto, domanda e disegni, nonché del verbale della commissione edilizia.

Copia del Permesso di Costruire viene rilasciata a chiunque ne faccia richiesta motivata, dietro pagamento delle rispettive spese e diritti. L'istanza per l'acquisizione delle copie deve evidenziare la motivazione a sostegno della richiesta.

Articolo 21

Domanda di voltura.

Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il titolo sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire

TITOLO TERZO
NORME PROCEDURALI
Parte terza: la denuncia di inizio attività

Articolo 22

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi NON riconducibili all'elenco di cui all'[articolo 10](#) e all'[articolo 6](#) del DPR 380/01.

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, oggi sostituito dal Decreto Leg.vo 22/01/2004 n. 41.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1.

Per i mutamenti d'uso trova applicazione la L.R. 19/01 nonché la normativa locale del piano commerciale se adottato.

Articolo 23

Disciplina della denuncia di inizio attività.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso comunque necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Articolo 24

Documentazione richiesta da allegare alla denuncia di inizio attività.

La documentazione richiesta per la Denuncia di Inizio Attività è la seguente:
domanda in carta legale con l'indicazione dell'impresa esecutrice e del tecnico direttore dei lavori;
grafici asseverati dello stato esistente e di progetto, secondo le modalità ed i contenuti già specificati per il permesso di costruire, piegati in formato A4;
relazione tecnica asseverata;
copia del titolo di proprietà;

atto notorio indicante gli estremi della licenza/concessione edilizia dell'esistente, estremi di eventuali condoni edilizi, dichiarazione di insussistenza di opere abusive.

Nei casi dovuti, parere favorevole dell'ASL, ovvero la documentazione di cui all'art.4 occorrente per la richiesta d'ufficio del parere dell'ASL; in questo caso, i lavori non potranno essere iniziati prima che sia pervenuto al Comune il parere favorevole dell'ASL, del che sarà data immediata comunicazione all'interessato; il parere dovrà essere corredato da una copia di tutti gli atti prodotti per la sua espressione, debitamente vidimati e firmati.

Detta documentazione dovrà essere consegnata in triplice copia di cui una verrà restituita all'interessato nel termine di 30 giorni, con il timbro dell'Ufficio ricevente.

TITOLO TERZO

NORME PROCEDURALI Parte quarta: il certificato di agibilità

Articolo 25

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 a 464 euro.

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'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 26

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o che ha presentato la denuncia di inizio attività, ovvero gli aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione riportata nell'articolo successivo.

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 agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#);
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'[articolo 62](#), attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata all'articolo successivo;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#) del DPR 380/01, nonché all'[articolo 82](#) del DPR 380/01.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL.

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

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Per il rilascio del parere di agibilità o abitabilità da parte dell'ASL, va prodotta una relazione tecnico illustrativa e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Il parere non esime dagli altri adempimenti di legge in ordine ad ulteriori autorizzazioni.

Articolo 27

Documentazione a corredo dell'istanza di agibilità.

A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) denuncia di ultimazione dei lavori;
- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
- c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
- d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- e) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- f) idonea certificazione di un tecnico abilitato nel caso di impianti termici con potenzialità compresa tra 30.000 Kcal/h (35 kW) e 100.000 Kcal/h (116 kW) o certificato di collaudo da parte dei Vigili del Fuoco nel caso di impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 kW);
- g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- h) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- i) certificazione ai sensi della legge 46/90 relativa agli impianti tecnologici, rilasciate dalle ditte installatrici;
- j) 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 DPR 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 DPR 380/01.
- k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

TITOLO TERZO

NORME PROCEDURALI

Parte quinta: Piani Urbanistici Attuativi

Articolo 28

Strumenti urbanistici di iniziativa privata.

Gli strumenti attuativi di iniziativa privata sono soggetti a nulla osta comunale, sentita la Commissione Edilizia, sulla base di un apposito Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale, con il visto di conformità di cui alla L.R. n. 14/82 e fermo restando il parere favorevole del CTR Urbanistica sulle condizioni fisico meccaniche dei terreni..

I suddetti strumenti attuativi saranno estesi agli ambiti di intervento definiti dal Piano Regolatore Generale e conformi alle norme di attuazione ed indici metrici e volumetrici stabiliti nel suddetto strumento urbanistico ai sensi della legge 6.-8-1967 e D.M. 2-4 -1968, n. 1444.

È prescritta inoltre la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ed è quindi vietato ogni intervento diretto, negli ambiti territoriali per i quali il P.R.G. vigente non individui specificamente le aree da destinare alle attrezzature al fine di assicurare il rispetto dei rapporti previsti dal D. M. n. 1444 del 2-4-1968 tra spazi di uso pubblico ed edificazione privata.

Articolo 29

Soggetti abilitati a presentare proposta di Piani attuativi.

Sono legittimati a presentare proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel Piano.

La proposta di Piano Attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

La proposta di Piano di Recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Articolo 30

Procedura per l'approvazione dei Piani Attuativi.

Il Piano Attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.

La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

Per i Piani Attuativi interessanti aree soggette a vincoli, la deliberazione di adozione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente preposto alla tutela del vincolo, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini previsti per legge, decorsi i quali si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4, salvo i casi in cui il mancato parere costituisce silenzio-rifiuto.

Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopraindicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il Piano Attuativo.

Articolo 31

Documenti da allegare ai Piani Attuativi.

La documentazione da allegare alla proposta di Piano Attuativo, se non diversamente disciplinata da norme urbanistiche specifiche, è la seguente:

Relazione Tecnica circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;

Stralcio della zonizzazione dello strumento urbanistico generale vigente con l'individuazione delle aree interessate nonché stralcio delle relative Norme Tecniche d'Attuazione;

Estratto catastale autentico rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi, con l'indicazione delle aree interessate;

Certificato catastale o copia autentica dell'atto di acquisto/compravendita che certifichino la proprietà degli immobili oggetto del Piano Attrattivo;

Documentazione fotografica, possibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici intercorrenti tra l'area ed il territorio circostante;

Planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:500 con adeguata estensione al territorio circostante (fascia di almeno 50 mt.) per consentire un'opportuna conoscenza del contesto dell'intervento e, in scala 1:200 della zona interessata all'edificazione;

Progetto planivolumetrico (planimetrie, profili e prospetti d'insieme) in scala 1:500 e 1:200 (come per lo stato di fatto) con l'individuazione:

- a) delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- b) delle componenti strutturali, tipologiche e di destinazioni d'uso;
- c) delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici;
- d) delle strade, della pubblica illuminazione, delle sistemazioni, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe;
- e) del calcolo delle aree da riservare ad usi pubblici in assolvimento degli obblighi di rispetto degli standards;

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati, alle aree libere nonché agli impianti tecnici di collegamento con le reti dei pubblici servizi;

Progetto delle zone destinate a verde e parcheggio pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti;

Norme tecniche di attuazione del piano attuativo;

Relazione geologica particolareggiata (in caso di presenza di vincolo idrogeologico e/o particolare prescrizione di P.R.G.) comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenete le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;

Schema di convenzione contenente, tra l'altro:

- a) l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle relative opere a carico del lottizzante;
- b) l'impegno per l'assunzione degli oneri sostitutivi;
- c) la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
- d) le modalità ed i tempi di attuazione;
- e) l'assunzione degli oneri ed obblighi previsti dallo strumento urbanistico generale;
- f) modalità di controllo del Piano Attuativo.

TITOLO QUARTO

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 32

Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che esprime pareri non vincolanti su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.

Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, può liberamente scegliere di costituire la Commissione Edilizia. Analogamente l'Amministrazione comunale può decidere di sopprimere la Commissione Edilizia, qualora detto Organo sia ritenuto non indispensabile per lo svolgimento delle funzioni istituzionali in materia urbanistica ed edilizia.

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 33

Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è formata da:

- 1) Il Sindaco o suo delegato che la presiede;
- 2) il funzionario medico della A.S.L. addetto alle questioni dell'igiene e della sanità del territorio e degli abitati;
- 3) un Ingegnere;
- 4) un Architetto;
- 5) un Geologo;
- 6) un Geometra o Perito Edile o Perito Agrario;
- 7) un esperto in diritto civile ed urbanistico

I componenti di cui ai punti 1,2 sono membri di diritto; i membri di cui ai punti 3,4,5,6,7 sono nominati dalla Giunta Comunale.

Può partecipare alle riunioni un dipendente comunale con funzioni di segretario senza diritto di voto. In alternativa le funzioni di segretario sono svolte da uno dei componenti la Commissione scelto dal Presidente.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura seguita per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri eletti dureranno in carica per tre anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, adottante od adottato, di altro componente della Commissione, o di dipendente comunale in servizio presso l'area tecnica deputata all'istruttoria ed al rilascio di provvedimenti edilizi ed urbanistici.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia, o alla propria attività professionale, o a soci nell'esercizio della stessa.

Articolo 34

Pareri obbligatori ex legge

Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:

- a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante;
- b) revoca di titoli abilitanti già rilasciati;
- c) rilascio del titolo edilizio in sanatoria ex artt. 10, 11, 12, 13 della L. 47/85;
- d) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71;
- e) revoca o annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
- f) parere ex art. 32, L.47/85;
- g) parere di interesse urbanistico ed edilizio sul territorio;
- h) Sui piani particolareggiati e di recupero, sulle lottizzazioni a scopo edificatorio, sugli strumenti urbanistici generali e attuativi e su loro varianti.

La Commissione Edilizia, se ritenuto necessario, può essere chiamata ad esprimere pareri:

1. sui monumenti o altre opere artistiche in genere da eseguirsi nelle vie e piazze pubbliche o nei cimiteri.
2. sulle opere di interesse urbanistico-edilizio che il comune o Enti Pubblici o privati intendano promuovere.
3. sulla conformità delle opere proposte rispetto alla strumentazione urbanistica vigente e/o adottata ed a tutte le altre norme vigenti in materia.
4. sul valore architettonico, sul decoro e sul rispetto dei valori funzionali e formali dell'abitato.

Nel caso in cui non vi sia C.E. il R.S.U.E. è deputato a esprimere parere sui punti 1,2,3,4.

Articolo 35

Casi di esclusione del parere.

Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:

- dichiarazione di inizio attività;
- proroga del permesso di costruire;
- voltura del permesso di costruire;
- diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
- carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione.

Articolo 36

Modalità di valutazione dell' U.T.C. Settore Urbanistica ed Edilizia

La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi e normativi, valuta:

l'impatto estetico-visuale dell'intervento;

il rapporto con il contesto;

la qualità progettuale;

la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

E' data facoltà alla Commissione edilizia di disporre o eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere .

Articolo 37

Adunanza della Commissione edilizia.

La Commissione è convocata nella sua sede abituale, con frequenza di norma mensile, dal Presidente con invito scritto, inviato a mezzo servizio postale almeno cinque giorni prima della adunanza.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali un ingegnere o architetto, il Presidente o, in caso di sua assenza, un suo delegato. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti, a parità di voti prevale il voto del Presidente.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione su progetti da essi elaborati od alla realizzazione dei quali siano comunque interessati. Possono, a giudizio della Commissione, essere chiamati per chiarimenti così come possono essere sentiti per chiarimenti i tecnici che hanno firmato i progetti.

Di questa procedura adottata deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro, devono contenere la motivazione del parere espresso e, nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere della Commissione Edilizia è comunicato agli interessati per i successivi adempimenti necessari per il completamento della pratica.

Il legittimato potrà richiedere di farsi udire dalla commissione anche a mezzo del progettista.

La commissione potrà avvalersi del parere di esperti esterni che comunque non potranno partecipare alla votazione finale.

Articolo 38

Parere igienico sanitario.

Il parere igienico sanitario sulle istanze di al Permesso di Costruire si intende espresso con l'emissione del parere della Commissione Edilizia, qualora nella seduta di commissione sia presente il funzionario medico dell'A.S.L..

Fanno eccezione i seguenti casi per i quali il parere della Commissione Edilizia deve comunque essere integrato dal parere igienico sanitario espresso dal Dipartimento di Prevenzione dell'ASL Napoli 3 sul progetto presentato:

progetti che riguardano opere o impianti produttivi;

sulle pratiche edilizie per le quali la C.E. esprime il parere di acquisire un ulteriore nulla osta da parte del Dipartimento di prevenzione;

su strumenti urbanistici generali o attuativi e su lottizzazioni.

Il parere non è richiesto per tutte quelle opere ed interventi che non modificano le condizioni igieniche esistenti.

Il parere igienico sanitario può essere chiesto a parte e prima del rilascio stesso qualora nella C.E. non fosse presente il medico competente.

TITOLO QUINTO

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI

Articolo 39

Autocertificazione ed asseverazione.

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

- la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti edilizi vigenti;
- la superficie delle aree da edificare;
- la volumetria di fabbricati esistenti;
- le distanze di edifici esistenti dal confine;
- i distacchi dagli edifici;
- l'altezza dei fabbricati.
- la conformità alla legislazione vigente riguardante lo smaltimento delle acque fognarie e meteoriche.

Articolo 40

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune.

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90 e s. m. i.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 41

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

TITOLO SESTO

L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Articolo 42

L'accesso ai documenti- Norme applicabili.

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Articolo 43

L'accesso ai documenti - Casi di esclusione.

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Articolo 44

Differimento dell'accesso ai documenti.

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Articolo 45

Modalità di accesso ai documenti.

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Articolo 46

Richiesta di accesso.

La richiesta di accesso deve indicare:
le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Articolo 47

L'accesso ai documenti- Conclusione del procedimento.

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.

Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.

I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

TITOLO *** VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Articolo 48

Responsabilità nell'esecuzione dei lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di Piano, nonché, unitamente al direttore dei lavori, al Permesso di Costruire o alla denuncia di inizio attività.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Articolo 49

Interruzione dei lavori.

Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Autorità Comunale alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di sospensione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del R.D. n.° 383/34.

Articolo 50

Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni.

I funzionari della Ripartizione Urbanistica e i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente R.E. sia in possesso del permesso di costruire o ne abbia data comunicazione. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del permesso di costruire, nominativi del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore, collaudatore ed esecutore dei lavori. In loro sostituzione non sono ammesse altre diciture come ad esempio "UFFICIO TECNICO DELLA ..."

I funzionari della Ripartizione Urbanistica hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurare l'esecuzione in conformità delle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni del permesso di costruire.

Per espletare tale compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal R.D. n.° 383/34 e successive modifiche e procedere all'immediato sequestro delle opere abusive in corso di realizzazione.

Articolo 51

Documenti da conservare in cantiere

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, ASL ecc.ecc.):

Permesso di costruire con una copia degli elaborati dei progetti approvati;

Nel caso di opere realizzate in c.c.a., normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione, ai sensi della L. 1086/71 e n.64/77 e della Legge Regionale n.9/83;

Nel caso di opere realizzate in muratura, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione, ai sensi della L.R. 9/83;

I disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), le eventuali armature provvisorie per grandi opere, che non rientrano negli schemi di uso corrente;

Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;

I verbali dei capisaldi planimetrici e altimetrici degli allineamenti dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale;

La documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro per tutela e salute dei lavoratori.

Articolo 52

Sospensione dei lavori.

Viene disposta la sospensione dei lavori quando:

le opere in corso di esecuzione, non sono state oggetto di un regolare permesso di costruire, ovvero sono difformi dal titolo rilasciato;

le opere non rispondono alle prescrizioni del PIANO e del Regolamento Edilizio;

il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;

non è stata data comunicazione all'Autorità Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;

l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere;

in caso di accertata inottemperanza alle norme, leggi e regolamenti in vigore.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.

L'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza.

Nei casi di cui al precedente punto 1.a – 1.b gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato l'altro e comunicato all'Autorità Comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi in cui al punto 1.c - 1.d - 1.e, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza. Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal R.D. n.639/1910. La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative previste dalla legislazione urbanistica, dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'azione penale prevista dagli artt. 20.21.22 della citata legge. nonché delle sanzioni di legge a carico del responsabile concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere, giusto l'art. 6 della legge n. 765/1967.

Articolo 53

Contravvenzioni e sanzioni penali.

La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termine di legge.

Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto. Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, ove non costituiscono reato per effetto di altre disposizioni di leggi, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente.

Per le infrazioni alle norme igieniche ed antinquinamento, si applicano le penalità stabilite dalle leggi vigenti in materia.

Articolo 54

Demolizione d'ufficio.

Il Caposettore dell'U.T.C. Sindaco, previa diffida e nella ottemperanza della normativa vigente in materia, ordina la demolizione delle opere abusive, cioè eseguite in totale difformità od in assenza del Permesso di costruire a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

Per quanto non espressamente detto si fa riferimento alla legge 28/2/1985, n. 47 ed al DPR 6/6/2001 n° 380 nella loro interezza ed articolo per articolo.

TITOLO INDICI E PARAMETRI

Articolo 55

Definizione di indici e parametri.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, si definiscono i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile, come definito di seguito, in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

Attrezzature. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Indice di fabbricabilità fondiaria. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Superficie minima del lotto. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto, quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

Rapporto di copertura. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quelle di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline e cornicioni.

Altezze. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto).

Volume di progetto. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. E' escluso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, dei sottotetti termici, dei torrioni scala, degli ascensori per handicappati e degli androni ed è computato a partire dall'intradosso del primo solaio fuori terra se questo trovasi ad una distanza inferiore o uguale a m. 1,20 dal terreno. Non costituiscono volume le logge e i terrazzi coperti anche se chiusi su due lati.

Numero dei piani. Dove esiste questo parametro, si intende il numero di piani fuori terra, compreso le eventuale piano in rialzo ed il seminterrato, se abitabile ai sensi dei precedenti articoli.

Distanza tra gli edifici. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline e cornicioni. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative alle distanze fra gli edifici, non si applicano alle pareti di un medesimo edificio prospiciente spazi interni ed esterni.

Distanza tra i confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline, e la linea di confine.

Accessori. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. A titolo indicativo, rientrano negli accessori le cantinole, tetti termici, vani tecnici, torrioni, vani ascensore ecc..

Articolo 56

Zone di distacco.

Per distanza fra fabbricati e dai confini si intende la lunghezza del segmento congiungente il muro esterno di un fabbricato con quello di un altro fabbricato o con la linea di confine, ortogonale alla parete del fabbricato e del muro.

Ai fini della determinazione delle distanze gli aggetti non sono considerati fino a un massimo di ml. 1,50.

Distanze minime tra fabbricati - Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti, considerati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

Sono fatte salve le maggiori distanze derivanti dalla applicazione dell'art. 9 D.M. 02.04.1968 n. 1444 o da quanto stabilito nei piani particolareggiati.

Nella determinazione delle distanze degli edifici dal filo strada dovranno essere osservati la L. 02.02.74 n. 64 e il DM 24.01.86 sulle zone sismiche e, fuori dei centri abitati, le prescrizioni del DPR 16.12.1992 modificato dal DPR 26.04.93 e DM n. 29 del 05.02.96, DPGR n. 195 del 27.03.03 e DGR 5447 del 07.11.02.

Articolo 57

Elementi in aggetto.

Sulle strade e spazi pubblici è ammessa la costruzione o la apposizione di corpi aggettanti rispetto al filo facciata con le seguenti limitazioni:

da quota marciapiede a quota m.t. 2,20 aggetto massimo di cm. 20 per targhe, bacheche, vetrine, mostre, serramenti di negozi, cornici, infissi. Sono vietati gli infissi la cui apertura avvenga per rotazione verso l'esterno;

da quota 2,20 a quota 3,50 oltre a quanto sopra riportato sono ammesse tende di negozi con sporgenza massima di ml. 1,50 purché insistano su marciapiede e risultino arretrate di cm. 30, rispetto alla zona carrabile. Dette altezze comprendono anche le appendici verticali o guarnizioni a frange; segnaletica stradale verticale;

oltre m.t. 3,50 sono ammessi balconi a condizione che le sporgenze siano comunque arretrate di cm. 30 dal filo del marciapiede;

oltre m.t. 4,50, sono ammessi balconi anche dove la strada risulti sprovvista di marciapiede;

linee aeree telefoniche o elettriche;

illuminazione pubblica.

Gli aggetti e balconi devono rispettare le seguenti norme:

Per strade di larghezza fino a 4 mt: non possono sporgere oltre i 30 cm dal filo fabbricato;

Per strade di larghezza tra 4.00 mt e 6.00 mt: non possono sporgere oltre 1/10 della strada;

Per strade di larghezza da 6.00 mt a 8.00 mt : non possono sporgere oltre 1/10;

Per strade oltre gli 8.00 mt : non possono sporgere oltre 1/10.

Per larghezza della strada si deve intendere la misura della intera piattaforma stradale (corsie, marciapiedi e parti non costruite).

TITOLO *** NORME PROGETTUALI**

Articolo 58

Progettazione delle opere.

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare, localmente o altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria il suolo e l'acqua, sia evitando impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi etc.), sia adottando adeguati procedimenti produttivi ed adatte tecnologie.

Ogni edificio destinato alla permanenza di persone dovrà essere dotato di adeguati servizi igienici, di energia elettrica, di acqua corrente e sistema di riscaldamento.

Le strutture in c.a., normale e precompresso e le strutture in acciaio, dovranno rispettare le prescrizioni della Legge 1086 del 2 febbraio 1971 e successive e integrazioni.

Dovrà essere rispettata la L.2.2.1974 n. 64 dettante norme per le zone sismiche e L.R. 9/83 e successive norme integrative.

Le condutture e gli impianti elettrici, termici, idraulici, telefonici etc. dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti specifiche disposizioni in materia.

Articolo 59

Edifici a destinazione particolare.

Oltre alla normativa prevista dal presente regolamento edilizio, le costruzioni e gli edifici, ancorché interessati da lavori di ristrutturazione, modifica e trasformazione, dovranno sottostare a tutte le particolari normative relative alle specifiche destinazioni previste.

In particolare dovranno essere sempre rispettate le normative in materia di sicurezza, antincendio, inquinamento e abbattimento delle barriere architettoniche e impatto ambientale.

Articolo 60

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;

spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;

spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari che non potranno aprire direttamente nelle stanze, ma dovranno aprire, per motivi di igiene, in un locale "filtro" (corridoio, disimpegno, antibagno, ecc.ecc.).

L'altezza dei locali con destinazione d'uso residenziale non può essere inferiore a m. 2,70, ad eccezione dei servizi e disimpegni la cui altezza non può essere inferiore a 2,40 m.

Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile di almeno 1/8 della superficie del locale.

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta d'abitazione di mq. 25 per una persona e mq. 10 per ogni successiva persona. Dette superfici sono comprensive del locale bagno.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

I cucinini devono essere provvisti di finestra di almeno mq 0,30: per le cabine di cottura annesse ai tinelli o ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori e odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.

I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o di angolo cottura il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere, per un'altezza di almeno m.1,80, la superficie delle pareti perimetrali piastrellata o comunque rivestita da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

Nei locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione e nei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi, deve essere assicurata l'illuminazione naturale nelle parti dove sono previsti posti di lavoro stabili nelle ore diurne, come le scrivanie negli uffici e le casse nei locali di vendita e in altri locali aperti al pubblico. Potrà essere consentita la deroga al sistema di illuminazione naturale, dietro parere favorevole dell'ASL, previa presentazione dei calcoli illuminotecnici dai quali si evidenzia una sufficiente illuminazione artificiale sostitutiva di quella naturale.

Le porte dei locali che contengano il solo water dovranno avere il senso di apertura verso l'esterno e devono essere dotate di chiusura interna apribile dall'esterno.

I locali destinati a soggiorni, cucine, pranzo, letto, uffici, studi, aule scolastiche, sale di letture ed ambulatori devono avere le seguenti caratteristiche:

rapporto tra superfici delle finestre e superfici del pavimento non inferiore a 1/8;

larghezza minima m. 2,00;

Per tutti i locali in cui è prevista la permanenza o l'attività delle persone l'altezza minima utile non può essere inferiore a ml. 2,70 salvo il rispetto di altezze superiori previste dalla legislazione vigente e quanto specificatamente previsto dal presente regolamento in relazione ai locali sottotetto (L.R. 15/2000).

Per i locali destinati a negozio la superficie minima ammissibile è di mq. 20,00 compresi i servizi per i fabbricati esistenti ad eccezione di nuove attività nel centro storico per le quali potranno ammettersi superfici inferiori in relazione alle caratteristiche dell'esercizio e alla conformazione dei locali.

Per le nuove costruzioni i locali adibiti a negozio non possono avere superficie inferiore a mq 25 compresi i servizi.

Per tutti gli altri locali valgono le norme specifiche rispettive.

E' consentita la conservazione di superfici trasparenti minori di quelle stabilite in questo articolo, in edifici esistenti ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, quando la modifica delle aperture risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche o ambientali dell'edificio a condizione che le opere progettate risultino migliorative rispetto alla situazione preesistente.

La deroga di cui al comma precedente potrà riguardare inoltre:

Gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e s.m.i. o compresi negli elenchi degli immobili di valore storico artistico ambientale del vigente strumento urbanistico;

Le costruzioni esistenti prospettanti le principali vie o piazze dei centri abitati, compreso il centro storico, per le quali non è consentita o non è possibile la modifica del prospetto.

Articolo 61

Locali igienici.

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno una stanza da bagno costituita da vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia.

Le abitazioni per le quali sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente, dovranno essere munite di deposito dell'acqua rifornito da pozzi o cisterne. Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito di eliminare la vasca o la doccia, mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

I locali igienici devono essere sistemati nell'interno dell'abitazione.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di un locale igienico a loro servizio esclusivo, costituito da vaso e lavabo e antibagno.

L'accesso al locale dovrà avvenire attraverso un antigabinetto aerato anche se indirettamente.

Il locale igienico e l'antigabinetto di cui sopra non sono richiesti, per gli esercizi esistenti, in caso di subingresso di un nuovo gestore senza alcuna intervento di ristrutturazione, trasformazione o modifica dei locali o inserimento di nuove attività o modifica di destinazione d'uso.

Gli edifici industriali e quelli commerciali, o comunque aperti al pubblico, dovranno essere dotati almeno di un locale igienico, composto da un vaso e bidè e da un lavabo, ogni 20 persone presenti o frazione di 20; l'accesso al locale dovrà avvenire attraverso un antigabinetto aerato direttamente dall'esterno o dotato di aspirazione forzata.

Gli impianti industriali dovranno inoltre essere provvisti, in locali separati, di un ugual numero di docce.

Gli ambienti destinati a locali igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50, con il lato minore di almeno mt. 0,90, le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili fino all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento e i pavimenti dovranno essere impermeabili e a superficie liscia e lavabile.

Le pareti che dividono i locali igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore non minore di cm. 10.

Non è permesso accedere al locale igienico dalle cucine, anche se fornito di antigabinetto. Nel caso che i locali igienici non siano provvisti di finestre di almeno mq. 0,80 di superficie, dovranno essere dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi. In questi casi nel locale igienico non potranno essere installati apparecchi a fiamma libera.

Gli apparecchi igienici (vaso, lavandino, bidet, vasca da bagno, doccia, orinatoio e simili) devono essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

Tutti gli impianti igienici devono essere forniti di sifone o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad impedire ogni cattiva esalazione proveniente dalle condutture verticali di scarico.

I vasi devono essere muniti di apparecchi a sciacquone capaci di scaricare non meno di 8 litri di acqua per volta (sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente citati in precedenza).

Articolo 62

Cucine.

Ogni unità immobiliare adibita a civile abitazione dovrà essere provvista di cucina.

Essa dovrà essere dotata almeno di una cappa di aspirazione e di un acquaio con scarico sifonato e rivestita di materiale impermeabile fino ad un'altezza di ml. 1,50.

Sono consentite cucine in nicchie, con cubatura massima di mc. 15 se comunicanti con altro vano di cubatura non inferiore a mc. 25 a mezzo di apertura di luce non inferiore a mq. 4,00 a condizione che il locale abbia rapporti di illuminazione idonei alla somma delle superfici di calpestio dei due locali.

La cucina in nicchia deve essere dotata di sistema di aspirazione forzata.

Articolo 63

Coperture.

Le coperture, quale elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, devono essere analiticamente descritte nel progetto.

Le coperture dovranno assicurare la perfetta tenuta d'acqua e garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti, in particolare, nel caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà avere una pendenza minima del 2% ed essere impermeabilizzata estendendo l'intervento anche alle strutture verticali per almeno cm. 15.

Ad eccezione degli edifici ubicati in aree per attività produttive o per attrezzature e servizi di interesse generale, il manto di copertura dei nuovi edifici dovrà essere realizzato prevalentemente in cotto o laterizio (embrici, tegole etc.).

Negli interventi di manutenzione di coperture piane esistenti dovranno essere progressivamente eliminate le verniciature di tipo riflettente a vantaggio di colori simili a quelli delle coperture in laterizio.

Negli interventi di manutenzione straordinaria di coperture esistenti costituite da lastre di fibro-cemento dovrà essere prevista la sostituzione con coperture di tipo tradizionale o manti di colore simile a quello delle coperture in laterizio.

Nel centro storico è previsto l'uso di tegole in laterizio per le coperture inclinate. E' assolutamente vietato l'uso di pannelli in lamiera zincata, in eternit in fibrocemento, in materiale plastico.

Articolo 64

Locali sottotetto.

Si definisce sottotetto il volume tecnico sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, configurato con il solaio di copertura ad una o più falde inclinate.

L'inclinazione di ogni singola falda dev'essere costante e con pendenza uguale o minore del 35%.

Tali manufatti non possono essere adibiti a permanenza di persone.

L'altezza alla linea di gronda rispetto al piano pavimento non può superare i mt. 1,90 e l'altezza alla linea di colmo non può essere superiore a mt. 2,80, misurate all'intradosso della copertura, o con altezza media di mt. 2,35.

Lo spessore del solaio di copertura, ivi compresa la eventuale coibentazione non può essere maggiore di cm. 40.

Al fine di assicurare un disegno organico della facciata l'apertura di abbaini o lanterini è consentita esclusivamente in proiezione dei vani sottostanti. Analogamente la larghezza degli abbaini o lanterini non può superare la larghezza dei vani sottostanti corrispondenti. L'altezza degli abbaini o lanterini non può superare i mt. 2,50 misurata all'intradosso della copertura.

Il sottotetto deve replicare lo stile e le caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.

Il manto di copertura deve essere realizzato esclusivamente con tegole in laterizio, per motivi estetici e per garantire l'uniformità degli interventi.

È fatto divieto di apportare qualsivoglia tipo di copertura agli aggetti (balconi e terrazzi) prospicienti i locali suddetti.

Trattandosi di volume tecnico la realizzazione dei sottotetti è subordinata ad intervento diretto (Richiesta del Permesso di Costruire) sugli edifici ricadenti in tutte le zone territoriali omogenee.

Nel caso di sottotetti accessibili con opere permanenti, al fine di consentire le normali operazioni di pulizia, le parti del sottotetto aventi altezza inferiore a 1.5 ml, devono essere rese inaccessibili con elementi fissi di partizione. Dette zone non accessibili avranno esclusivamente funzione di camera d'aria.

Ai sensi e per l'effetto della L.R. 15/2001 sarà consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti attraverso interventi edilizi, purché gli stessi risultino esistenti alla data stabilita dalla Legge Regionale, l'edificio su cui sorge il sottotetto non è interessato da abusi edilizi e l'altezza media netta, dopo gli interventi di progetto, sia almeno pari a mt. 2,40.

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata in ogni locale ricavato nel sottotetto.

Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità della illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche della unità immobiliare.

In relazione ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne si suggerisce l'adozione di sistemi di copertura ventilati consentendo variazioni dello spessore del pacchetto di strati di copertura.

La possibilità del recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R.15/96 e successive modifiche ed integrazioni è estesa a tutto il Territorio Comunale, secondo le disposizioni in essa contenute.

Articolo 65

Spazi di cantinato e sotterraneo.

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

I piani sotterranei e seminterrati, come precedentemente definiti, normalmente non hanno i requisiti per poter essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza di persone. L'uso dei suddetti locali con permanenza di persone è consentito solo in presenza di opere specifiche che garantiscano il conseguimento dei requisiti igienico sanitari necessari ad assicurare la salubrità in relazione alla destinazione d'uso ed abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e precisamente:

altezza e superficie minima utile secondo le dimensioni prescritte per le specifiche destinazioni;

dispositivi tecnici tali da assicurare protezione dall'umidità sia lateralmente (pareti) sia inferiormente (pavimenti) ed una buona ventilazione delle superfici. Detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i

locali abbiano un vespaio di m.0,30 di altezza netta (h interna libera) e pavimento con sottofondo impermeabilizzato. La resistenza termica non dovrà essere inferiore, sia per le pareti che per i pavimenti, a 1 KCal/mq/h/C;

adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta, qualora sia possibile. In caso contrario si dovrà adottare il tipo più opportuno di condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di cui ai commi seguenti ed illuminazione artificiale che assicuri il fabbisogno minimo prescritto per le specifiche destinazioni o attività; scarico regolamentare delle acque residue in collettori garantiti contro rigurgiti;

idonee canne di ventilazione sfocianti oltre le coperture per non meno di mt.1,00;

condutture, eventualmente presenti, adeguatamente isolate e protette.

Le attività lavorative nel piano seminterrato o semisottterraneo sono consentite solamente nell'ipotesi che la sommatoria delle superfici interne delle pareti perimetrali presentino un grado di "fuori terra" compreso tra il 51% e il 100%. In ogni caso, nel piano seminterrato o semisottterraneo non sono consentite attività pericolose secondo quanto previsto dalla normativa specifica. Il calcolo dell'interro di una parete si effettua tenendo conto dell'effettivo andamento del terreno rispetto a quello della parete. Non va considerata interrata la parete che non sia a contatto diretto con il terreno per la porzione pari alla distanza della parete dal terreno prospiciente (larghezza del cavedio), cosicché una parete di tre metri di altezza interna è considerata completamente "fuori terra" se tra questa ed il terreno che la fronteggia insista una distanza di almeno tre metri in tutti i suoi punti. Nel caso che il grado di "fuori terra" sia inferiore al 51%, l'agibilità per le attività lavorative è subordinata ad una esplicita autorizzazione, in deroga all'art.8 del D.P.R. 303/56, rilasciata dall'ASL previa verifica della sussistenza dei parametri igienico – sanitari minimi. Per le attività diverse da quelle lavorative, è consentito l'utilizzo dei piani seminterrati ed interrati solamente se non in contrasto con le norme igienico- sanitarie vigenti in relazione alla specifica destinazione d'uso che si andrà a svolgere.

Articolo 66

Soppalchi.

La superficie dei nuovi soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali da soppalcare ed all'altezza delle singole parti - inferiore o superiore - separate dalla soppalcatura.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt 2,10 e, con tale altezza minima, la superficie del soppalco non dovrà superare il 75% della superficie del locale da soppalcare.

In ogni caso, entrambe le parti, soprastante e sottostante, verso il lato passante devono essere totalmente aperte; la parte superiore dovrà essere munita di solido parapetto con un'altezza complessiva non inferiore a mt.1,05 e con una parte piena di almeno cm.20 a partire dall'impiantito.

Il vano principale e i vani secondari, ricavati con la soppalcatura, devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante nel caso che i medesimi siano destinati a permanenza prolungata di persone (lato cortile).

In ogni caso le solette che costituiscono i soppalchi non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Articolo 67

Loggiati e logge.

Si considera loggiato ogni spazio coperto mediante strutture non a sbalzo e con uno o più lati liberi posto al piano terreno.

Si definisce loggia ogni superficie pavimentata e coperta non a sbalzo, con uno o più lati liberi, inserita in un edificio a quota diversa dal piano terreno.

Articolo 68

Cortili.

Si definisce cortile ogni spazio a cielo libero intercluso fra edifici per più del 70% del suo perimetro. I cortili dovranno avere dimensioni planimetriche minime pari al doppio delle altezze massime esistenti o previste dagli strumenti urbanistici per gli edifici circostanti.

Per gli edifici impostati a quote diverse dovrà essere comunque assicurata la insolazione delle intere facciate con raggi inclinati 35° e giacenti su piani perpendicolari ad ogni fronte.

Le rientranze nei corpi di fabbrica non potranno avere profondità superiore alla metà del lato aperto o dell'altezza libera.

Qualora in dette rientranze siano previste finestre, non saranno ammesse profondità superiori a ml. 2,50 e larghezze inferiori a ml. 3,00.

Articolo 69

Dotazione di servizi.

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali: riscaldamento;
distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
preferibilmente di cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e differenziati, secondo le indicazioni del competente ufficio comunale.

Articolo 70

Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, ad esercizio pubblico.

I locali ad uso commerciale debbono avere:
altezza minima stabilita dal piano commerciale;
sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m 7;
disponibilità di almeno un gabinetto di esercizio;
scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;
rivestimento maiolicato a tutta altezza per i locali adibiti a lavorazione di generi alimentari.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/55 e successive modifiche e integrazione.

I locali adibiti a esercizio pubblico debbono avere almeno un servizio igienico con lavabo e vaso e relativo anti bagno.

Articolo 71

Pertinenza degli edifici.

Le aree di pertinenza degli edifici, sistemate con idonea pavimentazione o con manto erboso ed eventuale alberatura, devono essere dotate di appositi pozzetti e canali di raccolta delle acque meteoriche e devono essere mantenute libere da depositi di materiali.

Nelle zone produttive, possono essere ammessi depositi di materiali purché, a giudizio del Sindaco e sentiti i competenti servizi comunali non costituiscano pericolo per l'igiene dei luoghi o per l'incolumità delle persone.

Le zone a verde, i parchi ed i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo per i proprietari della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della loro sostituzione in caso di deperimento.

Nelle aree scoperte a corredo delle abitazioni sono vietate le costruzioni e i depositi di materiali.

E' permessa la costruzione di vasche ornamentali, piscine ed aree di gioco, a condizione che tali impianti o strutture risultino bene ambientate, non siano richieste opere di sbancamento o riporto eccessive e, per quanto riguarda le piscine, abbiano dimensioni confacenti alle necessità dell'insediamento o dell'edificio.

Nelle pertinenze di edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della Legge 24 marzo 1989 n. 122 possono essere realizzati parcheggi all'aperto o interrati di cui all'art. 9 della legge in questione e della L.R. n. 19/2001, art. 6.

TITOLO *****
NORME IGIENICHE

Articolo 72

Ventilazione naturale.

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

Articolo 73

Ventilazione attivata.

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

locali destinati ad uffici;

locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone garantendo le seguenti caratteristiche:

il rinnovo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino ad 1/3 (un terzo) del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;

la temperatura non sia inferiore a 20 + 1 gradi C, con U.R. pari al 40-60%, nella stagione invernale e sia compresa tra 25 e 27 gradi, con U.R. pari al 40-60% nella stagione estiva. Comunque la differenza di temperatura tra l'esterno e l'interno dei locali in questione non dovrà mai risultare maggiore di 7 gradi C°;

la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e, se del caso, disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone (spazio di mt.2,00 di altezza, misurata dal pavimento) non deve essere maggiore di mt 0,20/sec.

Sono fatte salve diverse, motivate soluzioni tecniche, sentito il Servizio di Igiene Pubblica, con particolare riferimento agli ambienti pubblici, commerciali, ai luoghi di lavoro ecc.

Le prese d'aria devono essere sistemate, di norma, sulle coperture e comunque ad un'altezza di almeno mt.3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e di almeno mt.6,00 se prospettano verso spazi pubblici.

La distanza da camini o da altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

L'impianto di condizionamento dell'aria deve essere illustrato da una relazione tecnica che ne espliciti le caratteristiche e le proprietà, corredata da elaborati grafici da depositare in Comune prima del rilascio del provvedimento che autorizza l'esecuzione delle opere edilizie.

Eventuali varianti al tipo di impianto dovranno similmente essere depositate in Comune, comunque, prima dell'inoltro della domanda di abitabilità o di agibilità.

Articolo 74

Illuminazione naturale.

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto).

I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 75

Illuminazione artificiale.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

i locali destinati a uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

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 destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 76

Deroghe.

Al fine del rispetto delle tipologie edilizie antiche e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali, saranno ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari rispetto alle situazioni precedenti.

La deroga viene concessa dal R.S.T. su parere del Servizio di igiene pubblica (ASL).

A motivata e documentata richiesta possono adottarsi soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del presente titolo purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata.

Articolo 77

Comfort igrotermico.

Tutti i progetti di nuova edificazione dovranno essere correlati dalla documentazione prevista in materia di risparmio energetico (L.373/1973, L.10/1990 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condense superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,20 metri al secondo misurata dal pavimento fino ad un'altezza di metri 2.

Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 78

Comfort acustico.

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

rumorosità proveniente da ambiente esterno;

rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;

rumori da calpestio;

rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;

rumorosità provocata da attività contigue;

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Nel caso specifico di nuovi impianti di climatizzazione con l'ausilio di unità esterne (split) essa dovrà rientrare nei parametri acustici previsti dalle leggi vigenti (in particolare il DPCM del 1/03/91) o dovrà essere posizionata preferibilmente in copertura, verificata comunque la sua compatibilità paesistica negli ambiti tutelati dal DLgs.490/99.

TITOLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI

Articolo 79

Impianto di approvvigionamento idrico.

In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente.

Nelle zone servite dall'acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso.

Gli impianti interni per la distribuzione dell'acqua devono essere realizzati a regola d'arte e garantire, negli edifici per abitazione, un regolare rifornimento ad ogni appartamento.

Le tubazioni di adduzione devono essere di regola di ferro zincato.

Per l'installazione di autoclavi o di depositi di capacità superiore a mc. 3,00, è prescritta l'autorizzazione del R.S.T. o, il quale ha facoltà di revocata in relazione a particolari sopravvenute necessità di distribuzione dell'acquedotto comunale.

Il R.S.T. potrà imporre di dotarsi di serbatoi di accumulo di idonee dimensioni a garanzia della continuità della erogazione.

L'ufficio di igiene prescriverà al momento del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità, la periodicità delle analisi di controllo.

Ai fini dell'irrigazione o di altri usi non alimentari il R.S.T. può imporre di prevedere idonei mezzi per la raccolta e l'accumulo dell'acqua piovana.

Articolo 80

Pozzi e cisterne.

L'uso delle acque del sottosuolo è consentito esclusivamente previa autorizzazione degli Organi competenti.

E' vietata la escavazione di pozzi nei centri edificati.

L'A.C. può vietare l'uso di acque in aree definite a rischio.

Nella costruzione di pozzi sono vietate tecniche che mettano in connessione falde a diversi livelli e che utilizzino la falda superficiale per usi domestici.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, o in calcestruzzo, e rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2,00, in modo da impedire comunque l'infiltrazione di acqua inquinata superficiale o profondo, nel suolo sottostante o circostante; inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m.t. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm. 40,00 e soprastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed avente una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera; pertanto devono distare di almeno m.t. 25,00 dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo e di altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Articolo 81

Allacciamento alle reti impiantistiche.

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche o TV deve rispettare i seguenti criteri:

tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenna parabolica e/o antenna TV collettiva;

l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente, su spazi privati preferibilmente non visibili dal suolo pubblico;

le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere collettori separati per la raccolta e convogliamento delle acque bianche e nere. Nelle zone già urbanizzate provviste di fognatura urbana mista, i collettori saranno convogliati in un unico pozzetto immediatamente prima del recapito nella fognatura pubblica.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

L'installazione sui fabbricati di pannelli fotovoltaici o pannelli solari a liquido potrà avvenire solamente in posizione complanare alle falde della copertura inclinata, o, in casi particolari, complanari alla facciata del fabbricato stesso. Negli ambiti tutelati dalle leggi paesistico-ambientali tale impianto potrà essere assentito solamente previa valutazione della compatibilità paesistico-ambientale ai sensi del DLgs.490/99.

Articolo 82

Impianto elettrico.

I progetti di nuovi edifici, ad esclusione di quelli relativi a fabbricati inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate, dovranno prevedere il sistema di allacciamento alla rete elettrica concordato con l'Azienda distributrice di energia elettrica.

Per gli allacciamenti in media tensione, il progetto dovrà comprendere il manufatto cabina elettrica e la sua ubicazione.

Per gli allacciamenti in bassa tensione, il progetto dovrà predisporre un locale per la centralizzazione dei contatori al piano terra e in luogo facilmente accessibile.

In tutti i casi gli impianti elettrici dovranno essere previsti e realizzati nel rispetto delle norme di cui alla L. 5.3.1990 n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

L'utilizzazione dei nuovi edifici e di quelli interessati da interventi di ristrutturazione e adeguamento degli impianti è comunque subordinata alla disponibilità della documentazione attestante la conformità dell'impianto alle vigenti disposizioni in materia (dichiarazione di conformità da parte dell'installatore, collaudo etc.).

Articolo 83

Impianti termici.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità di quanto disposto dalla legge 9.01.1991 n.10 con gradi-giorno 2273 previsti dal DM 26.08.93 n. 412, con particolare riguardo alle norme di sicurezza e a quelle contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge 13.07.1966 n. 615 e relativo regolamento (DPR 22.12.1970 n. 1391).

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati la Relazione tecnica e il progetto previsti dall'art. 28 della citata L. 09.01.1991 n.10.

Articolo 84

Impianti di aerazione.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il R.S.T., su parere dell'Ufficio ASL può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

In questo caso, alla domanda di permesso di Costruire deve essere allegato schema dell'impianto e, prima dell'effettivo rilascio, deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto stesso.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità dei locali è subordinato alla verifica dell'impianto da parte del competente Ufficio Comunale.

I valori minimi del coefficiente di ricambio per espulsione meccanica sono così fissati:

servizi igienici 8 volumi/ora;

cucinotti in nicchia 10 volumi/ora.

Articolo 85

Impianti di ascensore e montacarichi.

Le norme di costruzione, installazione, manutenzione ed esercizio sono regolate dal D.L. 31.08.1945 n. 600 modificato dal DLCP 30.06.1947 n. 627 e seguenti.

Articolo 86

Prescrizioni generali antincendio.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, ossia a norma dei DM 16.02.82, 04.02.85, 08.03.85, nonché del DM 20.12.82 sugli estintori.

Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui ai D.M. 01.02.86 e 16.05.87, nonché alla L. 24.03.89 n. 122.

I locali destinati a contenere più di 40 persone dovranno essere dotati di uscite di sicurezza.

Per i laboratori il R.S.T., ove lo ritenga opportuno, potrà richiedere un numero congruo di uscite di sicurezza.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art. 5 del DPR 22.12.70 n. 1391.

Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antisismica n. 615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 23.11.1967 n. 12801.

Saranno sottoposti comunque al parere dei vigili del fuoco i progetti di fabbricati artigianali ed industriali dove si svolgano lavorazioni di cui agli art. 36 e 37 del DPR n. 547/1955 delle tabelle A e B del DPR n. 689/1959 nonché per le attività pericolose elencate nel DM 16.2.1982.

Articolo 87

Conformità impiantistica.

Come previsto dalla legge 46 del 1990 e successive modificazioni ed integrazioni, per il rilascio di Concessioni od Autorizzazioni Edilizie, nei casi previsti dalla sopracitata legge (vani comuni di edilizia residenziale con più di 4 alloggi, capannoni per attività industriali con superficie oltre i mq. 200, locali aperti al pubblico ecc.) i progetti dovranno essere corredati dalla specifica progettazione dell'impiantistica (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto di protezione dalle scariche elettriche ecc.).

Articolo 88

Cappe e camini.

I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm 12.

Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti: da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero di immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di

aeriformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

Articolo 89

Forni e camini industriali.

I forni ed i camini industriali debbono avere:

le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;

il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità di funzionamento.

I forni e i camini industriali sono proibiti nel centro abitato.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m 10 dalla pubblica via; avere un'altezza non inferiore a m 20 e superiore di almeno m 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di metri 40 (D.P.R. 203/88 e s.m.i.)

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico (D.P.R. 203/88 e s.m.i.), l'Autorità Comunale può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e di prescritti sistemi di abbattimento dei fumi.

L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata dall'Autorità Comunale ; la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

Articolo 90

Serbatoi di carburanti e di olii combustibili.

I serbatoi di carburanti ed olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

L'Autorità Comunale può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

TITOLO

NORME ANTINQUINAMENTO

Articolo 91

Norme generali di smaltimento.

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità definite con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dello specifico Regolamento Comunale sul Servizio di Fognatura.

Dove non esista la fognatura pubblica, gli insediamenti, devono addurre i reflui ad un impianto di depurazione che garantisca la emissione di scarichi in conformità alla vigente normativa in materia.

E' comunque prescritto che:

gli scarichi gassosi, inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera nel rispetto delle vigenti norme in materia;

gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale;

gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato o comunque siano smaltiti secondo le modalità previste dalla vigente normativa;

i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

I pluviali delle nuove costruzioni/ristrutturazioni vanno collegati alla rete fognaria delle acque meteoriche. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria nera le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.

Fermo restando l'obbligo dell'allacciamento a regola d'arte ai diversi tipi della fognatura comunale, ove esista, lo schema dello smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di rifiuto delle fognature domestiche (latrine, acquai e bagni) dovrà essere predisposto in conformità alle norme specifiche in materia.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 92

Smaltimento fumi.

Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile.

Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname e dovranno essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15, rifinite internamente con intonaco ben liscio ed avere sezione interna minima di cmq. 115.

I fumaiole debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e ben assicurati alla copertura.

La sporgenza dei fumaiole dalla copertura degli edifici non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dal Permesso di Costruire.

Le canne di fumarie e di aspirazione dovranno essere posizionate preferibilmente all'interno delle murature o comunque addossate a pareti che non fronteggiano aree o spazi pubblici. I canali dovranno essere in ogni caso adeguatamente integrati nel contesto compositivo della facciata.

Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti direttamente sul suolo pubblico.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di collettore aspirante dei fumi indipendente.

E' permessa la immissione di più apparecchi di combustione alla canna principale di aspirazione previo collegamento con un collettore secondario indipendente per un'altezza minima di ml. 3,00, per ciascun apparecchio utilizzatore.

Articolo 93

Smaltimento delle acque piovane.

I canali di gronda, le pluviali e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e

ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio di igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni pluviale, pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza, la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Ad ogni domanda di permesso di costruire deve essere allegato uno schema delle fognature indicando i corpi ricettori e le varie canalizzazioni.

Articolo 94

Smaltimento delle acque luride.

Le discendenti e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Articolo 95

Scarichi liquidi di insediamenti produttivi.

Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati, devono essere smaltiti nella fognatura comunale. In entrambi i casi debbono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale, corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla vigente normativa in materia.

Ai fini di tali conformità l'attivazione del sistema di smaltimento è subordinata alla presentazione di apposita documentazione a firma di un professionista abilitato, attestante il rispetto dei parametri qualitativi fissati dalle norme oltre alla necessaria autorizzazione alla scarico ai sensi della vigente normativa.

Articolo 96

Altri scarichi industriali.

Gli stabilimenti industriali ed i laboratori artigianali di nuovo impianto o derivanti da mutate destinazioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di stabilimenti o laboratori esistenti, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo:

non producano rumori, vibrazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.

In ogni caso, gli affluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica e dell'eventuale strato d'inversione termica .

Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici, radioattivi od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dalla Ripartizione Urbanistica ed essere oggetto di misure particolari (interramento, mascherature, ecc.) affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.

All'atto della domanda di Concessione Edilizia il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi. La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che s'intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla sua entrata in vigore.

Il Sindaco ha la facoltà di promuovere o d'imporre forme consorti di depurazione e trattamento degli scarichi o di realizzare , e gestire appositi impianti; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norme statutarie consortili .

Il Sindaco, attraverso la Ripartizione Urbanistica e con l'ausilio del Servizio Ecologia dell'A.S.L., o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate .

Articolo 97

Attività produttive moleste.

All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali ecc., che risultino molesti per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.

Queste attività debbono localizzarsi nelle zone previste dal PIANO e possono essere attivate se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

L'Autorità Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi e dai regolamenti in vigore, e del piano di zonizzazione acustica in stato di "normale lavorazione" per:

l'emissione di rumori continui o d'urto (anche per gli impianti degli edifici civili ed in particolare per gli impianti autoclave ed ascensori);

lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;

la quantità di fumo emessa;

le emissioni pulverulente ed odorose;

l'emissione di sostanze tossiche o velenose;

l'emissione di radiazione;

il rischio d'incendio e di esplosione;

la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza o altri aspetti del generale benessere, ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà l'Autorità Comunale, anche nell'ambito del permesso di costruire può:

fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;

prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;

dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;

prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;

prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;

prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

TITOLO

ELEMENTI DECORATIVI E TABELLE INDICATIVE

Articolo 98

Servitù pubbliche.

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l' Autorità Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fonti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
targhette di numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale o cittadina;
tabelloni per pubbliche affissioni;
cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
quant'altro di pubblica utilità.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati fatti salvi gli indennizzi previsti dalle disposizioni di legge

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Sono a carico del Comune la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei loggiati soggetti a servitù di passaggio (art. 40 Legge 17.08.1942 n. 1150).

Articolo 99

Stemmi - Iscrizioni - Opere d'arte.

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni, oggetti ed opere d'arte, dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco, che potrà imitare la conservazione in luogo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore storico ed artistico, sentito il parere della Commissione Edilizia, salvo i provvedimenti delle competenti autorità.

All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal Sindaco.

Articolo 100

Apposizione di insegne.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada l'apposizione di insegne, mostre e vetrine anche luminose, vetrine di negozi targhe e cartelli indicanti Ditte ed Esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie anche provvisori e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati è subordinata a specifica autorizzazione.

L'Autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici ed artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, sia evidente il contrasto con il pubblico decoro e il buon gusto.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi riservati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Sono ammessi i seguenti materiali: ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro e legno; polimetacrilato di metile e policarbonato se coprenti e con colorazioni nè fosforescenti nè sgargianti.

Nei nuclei antichi, fatto salvo casi particolari opportunamente motivati, è fatto obbligo di utilizzare il ferro verniciato e/o smaltato, materiali metallici come ottone o rame, la pietra o il marmo, il legno e la pitturazione su facciata, nel rispetto dei motivi architettonici dell'immobile in cui si inserisce, e utilizzando i colori coordinati con il contesto architettonico ed ambientale.

Articolo 101

Insegne – tipologie.

Le insegne si distinguono in insegne a pannello, a bandiera ed a facciata.

Le insegne a pannello devono essere inserite nel foro vetrina. Sui pannelli possono essere applicati caratteri indipendenti non luminosi.

Sono ammessi anche i pannelli interni al serramento ma sono vietati i pannelli a filo con la cornice della vetrina.

Sotto i portici e i loggiati in caso di foro-vetrina allineato con l'imposta dell'arco è possibile applicare solo pannelli che rispecchino le forme dell'arco stesso.

Nel centro storico sono ammesse insegne a pannello esterne al foro vetrina nel caso in cui recuperino tipologie storiche del luogo privilegiando l'uso di insegne a medaglione (circolare od ellittico) a scudo e a cartella poste leggermente inclinate verso il basso sopra il foro vetrina.

Sono altresì ammesse insegne formate da pannelli avvolgenti gli angoli degli edifici purché non vi siano lesene o bugnati.

Sono ammesse insegne con illuminazione riflessa sempre che ciò non sia di disturbo alla segnaletica o costituisca pericolo per la viabilità stradale.

Le insegne luminose a bandiera non sono consentite se non per gli esercizi di pubblica utilità. Sono ammesse insegne a bandiera non luminose che recuperino tipologie storiche del luogo, purché non ostacolino la visione di elementi architettonici di pregio.

Nessuna insegna a facciata può essere collocata a piani diversi dal piano terra ad eccezione delle insegne a caratteri indipendenti comunque opache in edifici interamente interessati dall'attività pubblicizzata dall'insegna stessa.

Ai piani terra le insegne a facciata possono essere fissate ai paramenti murari solo in caso che questi ultimi non siano di particolare pregio. Per uno stesso esercizio sono ammesse insegne sovrapposte nel caso in cui una di esse sia una tenda.

Tutte le insegne esterne a facciata devono essere comprese in larghezza entro i limiti della cornice della vetrina e non superare in superficie 1/5 della superficie del foro vetrina con un'altezza massima di cm.50.

Stendardi, striscioni e bandiere in tessuto sono ammessi solamente per reclamizzare iniziative culturali, sociali, sportive e informative purché a carattere non permanente ma legate ad attività o manifestazioni per periodi inferiori ai sei mesi.

TITOLO

PROGETTAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Articolo 102

Allineamenti.

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 103

Sistemazioni esterne ai fabbricati.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 104

Recinzioni.

Nelle zone edificate è consentito erigere recinzioni costituite, fino alla quota di mt.1,20, da muro intonacato o in pietra a vista con eventuale sovrastante cancellata o rete metallica fino alla quota di mt.3.00, misurata dal terreno circostante.

Nel caso tale recinzione sormonti un muro di sostegno sarà ammessa solamente la rete o la cancellata e sarà vietata la base in muratura.

Gli impianti sportivi dovranno essere adeguatamente recintati con reti di altezze adeguate in deroga a quanto sopraesposto.

Nelle zone verdi (agricole) è ammessa la recinzione di $h_{max} = mt.2,00$ con filo metallico o con rete metallica plastificata di colore verde o meglio con staccionata in legno, solo se tale barriera non è adiacente a passaggi pubblici e non costituisce pericolo; la rete metallica è consentita solo nelle aree di pertinenza dei fabbricati, per recintare allevamenti di bestiame o a protezione di particolari colture. E' vietata ogni recinzione in muratura.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Articolo 105

Accessibilità.

Nelle progettazioni edilizie e urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi adeguati, nel rispetto della legislazione vigente (L.13/89 e L.R. 6/91 e successive modifiche ed integrazioni).

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 1.10

Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve essere adatto per l'uso dei portatori di handicap.

L'accesso dei portatori di handicap ai disimpegni verticali- scale e ascensori - sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe indipendenti (o abbinate a scale) di pendenza non superiore all'8%: la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m. 9.00: la larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiale antisdrucciolevole.

Le scale delle costruzioni devono essere formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,17; nel caso abbiano larghezza superiore a m 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati.

I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 3 del presente articolo e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.

Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al D.P R 27-4-1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n.° 118/1971 nonché la legge 13/89 e successive. Detta normativa si applica anche in sede di ristrutturazione edilizia.

La verifica nei confronti della normativa in materia è attribuita all'Ufficio Tecnico e alla Commissione Edilizia Comunale, stante comunque la certificazione del rispetto della specifica normativa da parte dei progettisti.

In presenza di edifici vincolati o di particolare pregio architettonico-artistico, previa richiesta specifica del titolare/progettista che documenti la presenza di vincoli insormontabili o contrasti con la tutela dei beni architettonici, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia potrà concedere delle deroghe come previsto dalla legislazione in materia.

Articolo 106

Accessi e passi carrabili.

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando , sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile deve essere preferibilmente compreso tra i m.3,00 e m.4,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.5,00 o comunque atta a consentire la sosta prima del cancello per veicolo con ingombro di m.2,50 di larghezza e di m.5,00 di lunghezza.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 8,00 dagli angoli delle strade.

Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi fra questi non deve preferibilmente essere inferiore a m.2,00.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e dotate di adeguati sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati anche se danno su pubblica strada.

In caso di comprovata necessità possono essere previste misure diverse a quelle del presente articolo.

Articolo 107

Ribalte e strutture provvisionali.

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazione adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parametri e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni. I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree mobili e gli apparecchi di sollevamento debbono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il Macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Articolo 108

Disciplina del verde su aree private.

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,50 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici; nel caso di interventi edilizi autorizzati, l'espianto dovrà essere oggetto di specifica richiesta al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica-ambientale.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare: i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un

miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 109

Decorazioni dei prospetti e dei muri di recinzione esposti alla pubblica vista.

Le fronti delle case e degli edifici in genere, quando prospettano su vie o spazi pubblici e sono da questi visibili, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, tanto per ciò che concerne la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per ciò che si riferisce alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione.

Tanto nelle fabbriche esistenti quanto nelle nuove, i muri e le recinzioni che sono esposte, in tutto o in parte, alla pubblica vista, devono essere decorati e sistemati in modo tale da rendere visibile, attraverso cancellate ed aperture, la vegetazione interna.

Quando trattasi di fronti prospettanti su vie importanti o su piazze principali, come pure quando si tratta di edifici da erigere sullo sfondo delle vie importanti o su piazze principali, come pure quando si tratti di edifici da erigere sullo sfondo delle vie e per i quali, pertanto, deve essere tenuto conto della necessità di assicurare armoniche prospettive, il R.S.T. ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere linee architettoniche e forme decorative analoghe e armonizzanti con quelle degli edifici circostanti, ai fini di meglio ambientare la fabbrica nell'ambiente circostante. A tale scopo, il Sindaco può preventivamente interpellare il R.S.T. (Urbanistica) e il R.S.T. (LL.PP.) e stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici ed effetti prospettici.

TITOLO

CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

Articolo 110

Requisiti delle costruzioni.

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, la sua realizzazione dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermi restando i principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

In ogni caso sarà necessario che le strutture rispondano anche alle indicazioni riportate nelle indagini geologiche allegate al P.R.G..

Articolo 111

Decoro delle costruzioni.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione o la conservazione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 112

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Negli edifici appartenenti a più proprietari il restauro e la tinteggiatura delle facciate devono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà. Conseguentemente, gli interventi di manutenzione e modifica delle facciate, coperture, infissi etc., dovranno essere oggetto di intervento unitario. In particolare, negli interventi di manutenzione o sostituzione degli infissi, dovranno essere perseguiti gli obiettivi di ripristino delle caratteristiche originarie delle facciate attraverso l'uniformità dei materiali, delle caratteristiche costruttive e tipologiche e delle coloriture degli infissi stessi.

I progetti relativi agli interventi di manutenzione delle facciate e dei prospetti dovranno documentare eventuali elementi decorativi presenti (cornici, stucchi, pitture, riquadrature etc.) e prevederne il ripristino o il restauro.

In ogni caso, gli interventi di ripristino, rifacimento o modifica delle coloriture esterne dovranno essere finalizzati a conseguire un aspetto esteriore degli edifici e delle facciate per quanto possibile in sintonia con i caratteri tipici delle tradizioni edilizie locali.

Nel caso che gli edifici o le facciate prospettanti aree o vie pubbliche, risultino così deteriorati o fatiscenti da costituire pericolo o elemento indecoroso, il Sindaco o il Responsabile dell'U.T.C., a suo insindacabile giudizio, ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Articolo 113

Adeguamento degli edifici non regolamentari.

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione. Nel rilasciare il titolo autorizzativo per interventi di risanamento ed adeguamento tecnologico, il Sindaco deve sentire il parere del Servizio Ecologia dell'A.S.L. a norma dell'art. 220 R.D. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni. Se in commissione edilizia è presente il componente in rappresentanza dell'A.S.L., il parere della Commissione Edilizia sostituisce il parere di cui sopra.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente R. E. gli interessati debbono provvedere:
alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio debbono essere eliminati:
gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art.18 della Legge n 166/1975;
i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
i gabinetti comuni a più appartamenti;
i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In casi di inadempienza l'Autorità Comunale interviene secondo le leggi in vigore.