

COMUNE DI VITULAZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPITOLO I - NORME GENERALI	
Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO	pag 6
Art. 2 OBBLIGO DI CONCESSIONE , AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA	" 6
Art. 3 ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	" 6
Art. 4 DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO	" 6
Art. 5 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI	" 6
Art. 6 DEFINIZIONI URBANISTICHE	" 7
Art. 7 DEFINIZIONI EDILIZIE	" 9
Art. 8 ALTRE DEFINIZIONI	" 11
CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE ORGANI, UFFICI E PROCEDURE	
Art. 9 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 14
Art. 10 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 14
Art. 11 COMPATIBILITÀ' E DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI	" 15
Art. 12 UFFICIO TECNICO COMUNALE	" 15
Art. 13 PARERE SANITARIO	" 15
Art. 14 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	" 15
CAPITOLO III - CONCESSIONE EDILIZIA	
Art. 15 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	" 17
Art. 16 DOMANDA DI CONCESSIONE	" 18
Art. 17 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE	" 18
Art. 18 ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE	" 20
Art. 19 CONCESSIONE EDILIZIA : DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE	" 21

DELL'ESITO E CONTENUTO	
Art. 20 RILASCIO DELLA CONCESSIONE	" 21
Art. 21 CARATTERE DELLA CONCESSIONE	" 22
Art. 22 TERMINI DELLA CONCESSIONE	" 22
Art. 23 VARIANTI	" 23
Art. 24 OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE	" 23
Art. 25 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	" 23
Art. 26 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	" 23
CAPITOLO IV - AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	
Art. 27 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	" 24
Art. 28 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO	" 25
Art. 29 OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'	" 26
Art. 30 CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO	" 27
Art. 31 ESAME DELLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE	" 27
Art. 32 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE	" 27
Art. 33 DESTINAZIONI D'USO - DEFINIZIONI	" 28
Art. 34 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	" 28
CAPITOLO V – OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI	
Art. 35 OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO	" 29
Art. 36 OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI	" 29
Art. 37 OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI	" 29
CAPITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE	
Art. 38 PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO	" 30
Art. 39 OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA	" 30
Art. 40 DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI	" 30
Art. 41 ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO	" 31
Art. 42 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	" 31
Art. 43 LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	" 31

CAPITOLO VII - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE	
Art. 44 SALUBRITÀ DEL TERRENO	" 32
Art. 45 CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE	" 32
Art. 46 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	" 32
Art. 47 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE	" 32
Art. 48 FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	" 33
Art. 49 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI	" 33
Art. 50 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	" 33
Art. 51 ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	" 34
Art. 52 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE	" 34
Art. 53 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	" 34
Art. 54 LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE	"34
Art. 55 DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI	" 35
CAPITOLO VIII - NORME GENERALI DI SICUREZZA	
Art. 56 NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA	" 36
Art. 57 NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO	" 36
Art. 58 NORME GENERALI DI SICUREZZA IMPIANTI TECNOLOGICI	" 36
Art. 59 CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI	" 37
Art. 60 NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI	" 38
CAPITOLO IX- CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	
Art. 61 DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	" 39
Art. 62 DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE	" 39
Art. 63 LOCALI ABITABILI O AGIBILI	" 39
Art. 64 CUCINE	" 40
Art. 65 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	" 40
Art. 66 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	" 41
Art. 67 CORRIDOI E DISIMPEGNI	" 41
Art. 68 LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	" 41
Art. 69 LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	"42
Art. 70 RIFORMIMENTO IDRICO	" 42
Art. 71 PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	" 42

CAPITOLO X - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI	
Art. 72 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI	" 43
Art. 73 ASCENSORI	" 43
Art. 74 CHIOSTRINE	" 43
Art. 75 COSTRUZIONI ACCESSORIE	" 43
Art. 76 SPAZI PER PARCHEGGI	" 44
Art. 77 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	" 44
Art. 78 DECORO DEGLI EDIFICI	" 44
Art. 79 CORTILI	" 45
Art. 80 COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	" 45
Art. 81 ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO	" 45
Art. 82 COPERTURE	" 45
Art. 83 ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	" 45
Art. 84 INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	" 46
Art. 85 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI	" 46
Art. 86 CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	" 46
Art. 87 MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE	" 46
Art. 88 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI	" 47
Art. 89 DECORO DEGLI SPAZI	" 47
Art. 90 ALBERATURE	" 47
Art. 91 ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI	" 48
Art. 92 PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	" 48
CAPITOLO XI - ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI	
Art. 93 NORME EDILIZIE	" 50
Art. 94 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI	" 50
Art. 95 ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO	" 51
Art. 96 STALLE E CONCIMAIE	" 51
Art. 97 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	" 51
CAPITOLO XII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI	
Art. 98 CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI	" 52
Art. 99 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)	" 52
Art. 100 CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	" 52

Art. 101 AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI	" 53
CAPITOLO XIII- DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI	
Art. 102 AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE	" 54
Art. 103 ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI	" 54
Art. 104 DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE	" 54
Art. 105 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	" 54
Art. 106 SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE	" 55
Art. 107 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	" 55
CAPITOLO XIV- VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA	
Art. 108 COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI	" 56
CAPITOLO XV- DISPOSIZIONI FINALI	
Art. 109 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	" 57
Art. 110 NORME ABROGATE	" 57
Art. 111 POTERI IN DEROGA	" 57
Art. 112 SANZIONI	" 57
ESTREMI DI APPROVAZIONE ED ESECUTIVITA' DEL R.E.	" 58

N.B.

1) In molti articoli del presente Regolamento viene usata, genericamente, la definizione "il Comune" ; essa deve intendersi come indicazione dell'Ente territoriale competente , in senso lato, il quale , nelle diverse circostanze, opererà mediante i propri organismi e/o le proprie strutture, secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla vigente normativa.

2) Le competenze che il presente Regolamento attribuisce al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in assenza di tale figura, possono essere svolte dal Responsabile del Servizio .

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici attuativi e di lottizzazioni di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione, ed in genere l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

Art. 2

OBBLIGO DI CONCESSIONE , AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione ovvero, nei casi prescritti dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta.

Art. 3

ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della concessione comporta, di norma, la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

Art. 4

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono norme integrative del presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- legge regionale n. 14/82;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia;
- il Piano Regolatore Generale vigente del Comune;
- i piani attuativi vigenti;
- i Piani di Settore vigenti.

Art. 5

ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Il presente RE , inoltre, recepisce integralmente le recenti disposizioni legislative in materia di semplificazione del procedimento amministrativo per il rilascio di concessioni edilizie e autorizzazioni.

In tale quadro normativo(Bassanini), le concessioni e le autorizzazioni devono essere rilasciate direttamente dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale nomina, ai sensi della L. 7 agosto 1990 , n. 241, un Responsabile del Procedimento per la relativa istruttoria.

Art. 6

DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dagli indici definiti nella Normativa di Attuazione allegata al PRG e dai seguenti parametri:

1) Superficie territoriale (St)

La superficie , di norma espressa in ettari, comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva della viabilità interna alla zona e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti , con la esclusione di quelle già specificatamente individuate dal Piano.

Nelle zone già parzialmente edificate, ai fini del computo della St vanno escluse, altresì, le aree di pertinenza degli interventi edilizi esistenti.

2) Superficie fondiaria (Sf)

La superficie , di norma espressa in mq., costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici (esistenti o da realizzare), si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità interna, (anche se privata o da cedere al Comune) ed esterna ed ogni altra area sia pubblica che di uso pubblico .

3) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Rappresenta il volume massimo costruibile sulla Superficie territoriale come innanzi definita; di norma si esprime in mc/Ha oppure in mc/mq .

4) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria , come innanzi definita;

si esprime in mc/mq .

Concorre alla determinazione di tale volume anche la Superficie lasciata fuori dal lotto e ceduta senza indennizzi al Comune per la realizzazione di strada o di altro spazio pubblico.

5) Superficie minima di intervento

a) del Piano Urbanistico Attuativo (U.M.I.)

Rappresenta la area territoriale minima per proporre un Piano urbanistico attuativo ; si esprime in Ha.

b) del lotto (Lm)

Rappresenta la area fondiaria minima per operare un intervento edilizio diretto o, nell'ambito di un Piano urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

si esprime in mq.

c)area di pertinenza urbanistica (A.P.U.)

L' area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria .

Può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, ai fini di cui sopra, solo nei casi di intervento in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

6) Rapporto di Copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto percentuale che deve intercorrere tra la superficie coperta di tutte le opere edificate e la superficie fondiaria di riferimento; si esprime in mq/mq .

7) Distanza minima dalle strade (Ds)

Rappresenta la lunghezza , misurata in proiezione orizzontale , del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, sia di strada pubblica che privata di uso pubblico; è espressa in ml.

Fuori dai centri edificati le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68 nonché dal vigente Codice della strada .

Per le zone del centro urbano (di tipo A e B), in genere, è ammessa la costruzione in allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti;salvo i casi in cui il PRG prescriva particolari arretramenti.

Nelle aree di espansione urbana(di tipo C) fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali è prevista la distanza minima fissata dal Titolo II punto 1.7 degli “ Indirizzi e direttive” allegati alla Legge Regionale 20.3.1982, n. 14, salvo i casi in cui negli elaborati di Piano sia prescritto un particolare arretramento.

Nella zona agricola, così come nelle zone residenziali, la distanza minima dal ciglio stradale, come avanti definita, deve essere rispettata anche nel caso di realizzazione di locali , di modeste dimensioni , per impianti tecnologici (pozzi di irrigazione, cabine di trasformazione ed alimentazione di Energia Elettrica), nonché di serre fisse aventi struttura portante costituita da paletti di legno o da tubolari in ferro.

8) Distanza minima dai confini (Dc)

Rappresenta la lunghezza , misurata in proiezione orizzontale , del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato (compreso i poggioli a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza) al perimetro della superficie fondiaria (lotto di pertinenza); è espressa in ml.

Per le zone in cui è ammessa la costruzione in aderenza è considerato impegnato solo il confine effettivamente edificato.

9) Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti (Df)

Rappresenta la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ; è espressa in ml.

- Balconi, pensiline e simili, fino alla larghezza di ml 1,20 , sono esclusi dal conteggio della distanza.
Se le pareti fronteggianti non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, è consentita una distanza minima , ma comunque non inferiore a ml.10,00 .Le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68.
- Il terrazzo calpestabile, fornito di regolare parapetto o ringhiera, costituisce parete finestrata ai fini della determinazione della distanza tra pareti di fabbricati fronteggianti.
Lo stesso è assimilabile a parete cieca se la delimitazione del terrazzo sulla stessa è costituita da muro o altra barriera cieca alta oltre i mt. 2,20.
- Le pareti aperte delle tettoie,le pareti dei locali per impianti tecnologici e dei box ubicati fuori dell'involucro dell'edificio, concorrono , qualunque sia la loro altezza, alla determinazione della distanza consentita sia dalle pareti di questo che dai confini e dalle pareti dei fabbricati alieni che si fronteggiano.Ugualmente concorrono alla determinazione della distanza minima prevista per la zona , i porticati compresi nell'involucro del fabbricato, ubicati al piano terra o ad un piano superiore (loggiati).

- Nelle sole zone produttive, le pareti le pareti aperte delle tettoie e le pareti dei locali per impianti tecnologici, ubicati fuori dell'involucro dell'edificio, concorrono, qualunque la loro altezza, alla determinazione della distanza consentita dai confini e dalle pareti dei fabbricati alieni che si fronteggiano, mentre è consentito un distacco minimo dalle pareti di detto involucro pari all'altezza delle pertinenze predette.

10) Edificio

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

11) Ciglio stradale

Rappresenta la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

12) Tipologia delle Costruzioni

Agli effetti dell'applicazione delle norme di PRG per costruzioni "a schiera", "a sistema lineare aperto" ed "a blocco isolato" si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- Costruzioni a schiera :

edifici formati da due o più alloggi disposti in serie, con almeno un lato in comune, ciascuno dotato di accesso diretto dall'esterno;

- Costruzione a sistema lineare aperto

edifici formati da due o più alloggi, con scale che servono due o più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno;

- Costruzioni a blocco isolato:

edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono più alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 7

DEFINIZIONI EDILIZIE

1) Superficie Coperta (Sc)

Rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista,
- i porticati aperti su almeno 7/10 del perimetro e di altezza non superiore a ml 2,20,
- le pensiline, gli sporti di gronda ed i balconi a sbalzo fino a ml 1,20.
(gli elementi innanzi menzionati, per la parte eccedente ml. 1,20, nonché i bay-windos, concorrono alla formazione della Sc).
- le eventuali cabine per impianti, purchè di altezza inferiore a ml 2,70.
- Le piscine e le vasche all'aperto.
- Le aie e le serre di coltura nelle zone rurali; i piani caricatori in zona produttiva

2) Altezza della fronte di un fabbricato (H)

E' costituita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna del progetto, interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito

dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima di ml. 1,20; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, indipendentemente dalla utilizzazione del sottotetto.

Essa non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme tecniche vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici. Nel caso in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali e/o parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui innanzi non può superare di ml 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima consentita.

Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempreché questi siano individuabili, sia architettonicamente che strutturalmente.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, rispetto al piano di campagna preesistente, non deve superare ml 3,00 in sbancamento o ml 2,00 in riporto; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno.

Nel caso in cui la larghezza della strada o il rispetto dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, sono ammessi ritiri dei piani superiori dell'edificio.

3) Altezza dell'edificio

E' costituita dalla media delle altezze delle fronti di un fabbricato.

4) Volume dell' edificio (V)

Ai fini della effettiva possibilità edificatoria esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione

- del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, sempreché il volume seminterrato non sia destinato a residenza, uffici o attività produttive(fatte salve quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare);
- la parte fuori terra dei locali seminterrati, fino alla quota di m. + 1,25 (tale esclusione potrà avvenire solo nel caso in cui superiormente a tale volume non sia prevista la realizzazione di un porticato),calcolata tra il calpestio del primo solaio e la superficie esterna di progetto.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito:

- le scale aperte almeno su tre lati, o su due negli edifici edificati in aderenza.
- i porticati o porzione di essi, se pubblici, o di uso pubblico(qualora i porticati non siano di uso pubblico, essi vanno conteggiati nel calcolo del volume solo al 50%).
- i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale.
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala chiuso, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione.
- I volumi praticabili compresi entro le falde del tetto (soffitte)non destinate a residenza, ad uffici o ad attività produttive o commerciali, se l'altezza all'intradosso dei colmi non superi i ml 2,20 e l'illuminazione diretta, anche tramite abbaini,ciascuno di max m.1,50 di lunghezza, max 1,00 di larghezza e max 1,00 di altezza, non superi un metro quadrato per ogni 20 metri quadrati di superficie del sottotetto.
- Il locale entro l'involucro dell'edificio,per impianti tecnologici, fino ad un max di 27,00 mc.

Per i porticati o parte di essi, per i sottotetti ed i volumi tecnici non conteggiati nel calcolo del volume deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che ne impedisca la trasformazione.

5) Superficie Utile abitabile (Su)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature , tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e art. 3 del DM 10.5.77 n. 801).

6) Superficie non Residenziale (SNR)

E' costituita dalla superficie destinata a servizi ed accessori strettamente connessi con le residenze, misurate al netto delle murature , pilastri, tramezzi sguinci e vani porte e finestre (art.2 DM 10.5.77 n. 801)

Tali superfici riguardano:

- cantinole,soffitte, locali motore ascensori, lavatoi comuni, ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi.

7) Numero dei Piani (Np)

Rappresenta il numero massimo dei piani abitabili di un edificio, compreso i piani in ritiro , il seminterrato, ed il sottotetto se abitabili.

Art. 8

ALTRE DEFINIZIONI

1) **Costruzioni** - Ai fini del presente regolamento per "costruzioni" si intende:

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

2) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita (senza aumento di volume). Se non diversamente specificato dalle norme di zona, essa deve avvenire, di norma o se non diversamente stabilito, nel totale rispetto del preesistente (sagoma, volumetria e S.U.),

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

4) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente.

5) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

6) **Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

7) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

8) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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.

9) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende il complesso degli interventi 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.

10) **Adeguamento igienico-funzionale**

L' intervento edilizio che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

11) **Planovolumetrico**

Esso serve a suddividere in comparti un' intera singola zona omogenea, nel caso in cui sia frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi.

Il planovolumetrico viene approvato con delibera del CC ed individua, se necessario, la viabilità di penetrazione.

Esso è costituito da planimetrie, non inferiore alla scala 1:500, da cui risulta lo stato di fatto e le previsioni di modifica.

12) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** - (L.n. 847/64 art.4 c.1 e s.i.m.)

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi, aree di verde primario, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

13) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** - (L.n. 847/64 art.4 c.2 e s.i.m.)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (acquedotti, elettricità, ecc.).

14) **Parcheggio pubblico e parcheggio privato**

- Per "parcheggio privato" si intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 41 sexies L.1150/42 e s.i.m.);
- Per "parcheggio pubblico" si intende l'area pubblica, con accesso da strada pubblica, riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli.

15) **Spazi interni agli edifici**

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

In particolare:

- **Patio** - si intende lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, (o all'ultimo piano di un edificio multipiani) con normali non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00;

- **Chiostrina** - si intende lo spazio interno di un edificio multipiani , di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali abbiano una normale minima di ml. 3,00.

- **Cavedio** - si intende lo spazio interno, per ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne; di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a 0,65 mq., sulla quale non si aprono luci o finestre . Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza , attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

16) **Indice di Piantumazione**

Rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone , con la eventuale specificazione delle essenze arboree.

CAPITOLO II
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 9

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

Ai sensi della vigente normativa la istituzione della C.E. non è obbligatoria; tuttavia il Consiglio Comunale, qualora ne ravvisasse la necessità, può deliberare la costituzione di tale organismo consultivo, inserendolo tra gli organi ritenuti indispensabili, ai sensi della L. 449/97, ed assicurando, contestualmente, anche la copertura finanziaria della spesa per il suo funzionamento.

In questa circostanza la costituzione ed il funzionamento della Commissione Edilizia è disciplinato dalle norme del presente articolo e dei successivi artt. 10 ed 11.

La Commissione dovrà essere composta da:

Membri di diritto:

- 1) Sindaco, o suo delegato, che la presiede;
- 2) Responsabile del Procedimento ai sensi della L.241/90;
- 3) Dirigente del competente Servizio della ASL, o suo delegato;
- 4) Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato;

La funzione di segretario della C.E. viene svolta da un dipendente dell U.T.C. o da persona incaricata dal Presidente.

La partecipazione del Responsabile dell'ASL ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere prescritto dall'Art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 e s.i.m..

• **Membri elettivi:**

N. 6 membri nominati dal Consiglio Comunale di cui uno almeno laureato in architettura, uno laureato in ingegneria, un geometra, un geologo e 2 esperti in edilizia eletti a scrutinio segreto e con voto limitato.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 2 anni.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le vigenti disposizioni del D.L.vo 267/2000, regolanti casi analoghi

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente ogni 15 giorni e, in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario

Art. 10

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La C. E. è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica la qualità architettonica urbanistica e l'inserimento ambientale delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alla eliminazione delle "barriere architettoniche" alle disposizioni di legge in generale ed altri regolamenti.

Il parere della C. E. è obbligatorio e non vincolante, e non ha rilevanza esterna.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di n° 6 membri compreso il Presidente.

Vanno sottoposte al parere della C.E. i progetti di lottizzazione e quelli di opere pubbliche.

La C.E. può adottare con congrua motivazione determinazioni di massima in ordine alla tipologia degli edifici ed agli aspetti architettonici, al fine del migliore inserimento della costruzione nell'ambiente urbano circostante.

Alla C.E. non compete esprimersi sulle competenze professionali.

Art. 11

FORMAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni, riportate almeno in forma sommaria, i pareri dati, nonché le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Relatore e dal Segretario.

Il registro è vidimato, prima del suo uso dal Segretario Comunale, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura :

"ESAMINATO dalla Commissione Edilizia nella seduta del ... / .../. ..., (Verbale n°..... - decisione n°.....) con parere....."

completando con la firma del Presidente e di un Commissario.

Art. 12

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, oltre ad assegnare la pratica al funzionario responsabile del procedimento ai sensi dell'art.4 e 5 della L. 241/90, redige l'ordine del giorno delle pratiche da esaminare, una volta che le stesse hanno superato l'esame relativo alla completezza della documentazione amministrativa allegata alla richiesta, nei modi e secondo le procedure fissate dal 2° c. dell'art.18 del presente Regolamento

E' compito dell' U.T.C. il costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale del territorio comunale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 13

PARERE SANITARIO

Il parere prescritto dall'Art. 220 T.U. delle leggi sanitarie, approvate con R.D. 27/7/1934, e n° 1265 e s.i.e m., salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto dal competente ufficio della ASL.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 14

COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Ai sensi dell'allegato alla L.R.C.n. 10 del 23.02.1982 recante direttive per le funzioni amministrative sub delegate della Regione Campania ai Comuni in virtù della L.01.09.1981, n.65, la Commissione Edilizia Comunale viene integrata da cinque membri nominati dal Comunali, secondo le modalità prescritte dalla L.R. 23.02.1982 n. 10, tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline

Agricolo Forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti Figurative e Legislazione dei Beni Culturali.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2° lettere b),d)ed f) del DPR n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni sottoposte che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali. Per la validità delle sedute della commissione è necessario la presenza di almeno 3 componenti esperti.

Il componente che si assenta, senza giustificare il motivo, per tre sedute consecutive, è dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

Per la validità della riunione della C.E.I. devono intervenire almeno tre componenti.

CAPITOLO III CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 15

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere é subordinata a concessione da parte del Dirigente dell'U.T.C., ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilancio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti dal precedente art.8);
- d) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art.8);
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- j) realizzazione di opere e costruzioni sottoranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- k) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscono pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- l) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari;
- m) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari;
- n) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- o) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli del D.L.vo 490/99;
- p) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli del D.L.vo 490/99;
- q) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli del D.L.vo 490/99;

Sono altresì soggetti a concessione edilizia:

- r) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee ;
- s) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale;
- t) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E .

Art. 16

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda della concessione, in bollo, eventualmente redatta su un modulo predisposto dell'A.C. da completare in ogni sua parte, è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonché gli estremi catastali.

Sulla domanda di concessione deve essere dichiarata, attraverso la elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al D.M. 11/8/1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge n° 10/1977.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati da ciascuno delle figure innanzi indicate:

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

Nelle domande devono essere riportati anche il domicilio ed il codice fiscale.

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, in ogni caso, prima dell'inizio dei lavori; contestualmente l'esecutore deve comunicare all' A.C. il responsabile di cantiere.

Nella domanda di concessione va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'Art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Art. 17

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Alla domanda per le nuove costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche, restauro e variazioni dell'ambiente naturale, deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- a) stralcio, planimetrico e normativo, del P.R.G.;
- b) una planimetria a scala 1:2000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - sagome degli edifici o manufatti da realizzare
 - edifici esistenti
 - strade e piazze
 - quote altimetriche
 - allineamenti dello strumento urbanistico comunale
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
 - numeri catastali del lotto di fabbrica di proprietà e dei lotti confinanti
 - accessi della pubblica via, pedonale o veicolare
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari - catastali, ecc.)
- c) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - edificio o manufatto progettato

- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso
 - quote altimetriche della fognatura prevista e la indicazione della destinazione finale
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
 - indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- d) sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto c) da cui risultino profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti
- e) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, delle quali risultino:
- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
 - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni
- f) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci
 - eventuali intercapedini, camere ad aria e volumi tecnici
- g) prospetti in scala 1:100:
- devono essere disegnati a semplici contorni senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenere le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone in serie chiusa - i prospetti degli edifici confinanti.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazioni esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire insieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione dei punti fissi di linea di livello, ecc.. Per i progetti di modesta entità, a valutazione effettuata dalla C.E., potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto.

Le domande relative a demolizione devono essere corredate da una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Nei progetti di: restauro, ristrutturazione, consolidamento, ed in generale di trasformazione di fabbricati esistenti; deve essere presentata idonea ed obbligatoria documentazione fotografica.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee anche con opere che apportino variazioni di aspetto dell'ambiente naturale preesistente devono comprendere:

1) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'opera;

2) sezioni del terreno rilevante nella scala di cui al punto 1), delle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'opera interessata con indicazione dei volumi geometrici di scavo o di riporto;
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto ed l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Si dovrà richiedere il nulla-osta alla competente Soprintendenza ai Monumenti per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico soggetti al D.L.vo 490/99 titolo I e per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località, d'insieme o individuali, vincolate come bellezze naturali ai sensi del titolo II al D.L.vo 490/99.

Art. 18

ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

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

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è preceduto, nei casi indicati al comma 3 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.

Qualora non sia costituita la Commissione Edilizia le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la concessione edilizia è altresì preceduta dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

Il parere della Commissione Edilizia qualora sia costituita può non essere richiesto nei casi di rinnovo di concessioni Edilizie precedentemente rilasciate, sempreché il Comune non abbia adottato nuove Norme urbanistiche ed il progetto sia identico a quello originariamente assentito (tale ultima circostanza dovrà essere attestata con dichiarazione asseverata dal tecnico progettista).

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 , qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per la emanazione del provvedimento conclusivo . l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere alla autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma che precede l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale , il quale , nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che , nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia . Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono a carico del Comune .

Art. 19

CONCESSIONE EDILIZIA :

DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO

La concessione viene rilasciata dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica con atto scritto, entro i termini fissati dal precedente art. 18, dopo aver acquisito la relazione istruttoria del responsabile del procedimento ed eventualmente il parere della Commissione Edilizia se costituita.

Quando , nonostante la relazione e/o il parere negativo, la concessione viene rilasciata, essa dovrà contenere i motivi che hanno indotto ad emanare il provvedimento.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, con la comunicazione dell'esito della istruttoria, deve essere comunicato all'interessato l'ammontare degli oneri di concessione ai sensi degli art.5 e 6 della L. 10/77, nonché le modalità di pagamento.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di Concessione le norme di legge che consentono tali esenzioni.

L'atto di Concessione deve enunciare l'oggetto, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

In caso di non accoglimento della richiesta di Concessione, l'eventuale provvedimento di rifiuto deve essere comunicato, comunque, entro il termine citato al comma 1.

La Concessione, oltre a contenere il visto del Servizio Sanitario dell'A.S.L. gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive.

La Concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta .

La Concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Il provvedimento concessorio può determinare che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in rate a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa.

La Concessione e la copia vidimata del progetto da eseguire dovranno essere tenute sul luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Art. 20

RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria civica, dagli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione);

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita ai sensi della legge n° 10/77) o dalla prima rata (nel caso di rateizzazione) unitamente alla polizza fidejussoria a garanzia del pagamento residuo; per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve riferirsi, invece, all'avvenuto versamento della quota (o della prima rata) dovuta per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica);

- presentazione degli "attestati" e "nulla osta" previsti, ove necessario, dalle leggi vigenti (Nulla Osta dei VV. FF., parere delle Soprintendenze, Visto dell'Ispettorato Forestale, Piano di sicurezza L. n° 494/96, denuncia A.S.L. ex E.N.P.I., Progetto L. n° 46/90 e D.P.R. n° 447/91).

Prima dell'inizio dei lavori va, inoltre, presentata una relazione, o attestato, sulla conformità del progetto alla Legge n° 10/91.

Art.21

CARATTERE DELLA CONCESSIONE

La concessione è personale, vale cioè per il concessionario che l'ha richiesta; essa però, è trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

La voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimizzazione alla volturazione.

La voltura non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione originario.

La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dal Comune sulla concessione originaria.

L'atto di concessione, contestualmente alla notifica al richiedente, deve essere affisso all'albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi, a libera visione del pubblico e chiunque può prendere visione del progetto esibito ed approvato, facendone richiesta all'Ufficio Tecnico nei termini di legge.

La concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dell'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione e/o concessione.

Art. 22

TERMINI DELLA CONCESSIONE

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati entro il termine indicato nella concessione stessa, (comunque mai superiore ad un anno dalla data di rilascio) e devono essere ultimati, entro il termine stabilito nella concessione, (comunque mai superiore a tre anni dalla data del rilascio); nello stesso termine deve essere stata presentata domanda di abitabilità e/o agibilità ai sensi dell'Art. 40 del presente regolamento edilizio.

Se i lavori non sono iniziati entro il termine prestabilito, il titolare dovrà presentare nuova istanza di concessione, corrispondere i diritti amministrativi ed ogni eventuale conguaglio sugli oneri concessori già corrisposti.

Il termine di ultimazione può essere prorogato, con provvedimento motivato, a causa del sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante la esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata e

in tale circostanza andranno corrisposti i contributi relativi alla parte delle opere non ancora ultimate.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche (rispetto alle quali le opere oggetto di concessione edilizia risultino in contrasto) comporta la decadenza della concessione stessa salvo che i lavori siano iniziati e vengano ultimati nei termini.

Art. 23

VARIANTI

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati di progettazione, i quali sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data della presentazione della variante il Dirigente dell'U.T.C. non adotti alcuna decisione in merito al progetto di variante, questo si intende respinto, il progetto originario, invece, conserva la propria validità.

In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovranno essere sempre successivi al rilascio della specifica concessione.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto ordinario.

La concessione di lavori in variante, nel caso si tratti di varianti non essenziali, non implica la modifica dei termini di validità della concessione originaria.

Per le varianti sono di riferimento comunque anche le norme di cui alla L. n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 24

OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE

Per le opere eseguite senza concessione, in totale difformità o con variazioni essenziale rispetto alla concessione rilasciata è di riferimento l'art. 7 della Legge n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 25

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della Concessione Edilizia è di riferimento l'art. 11 della Legge n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 26

OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Le opere eseguite in assenza di concessione, di parziale o totale difformità rispetto alla concessione originaria o con variazioni essenziali, nonché quelle eseguite in assenza di autorizzazione, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per le varianti non essenziali eseguite in corso d'opera si applicano le norme dell'art. 15 della Legge n° 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO IV AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI

Art. 27

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono sottoposte al Regime di Autorizzazione :

A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio ai sensi dell'Art. 28 della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni.

B) I lavori e le attività di seguito specificate:

1. interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.8), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
2. interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art.8)allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi delD.L.vo 490/99 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea "A";
3. occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato finalizzata a :
 - installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - installazione, a tempo determinato , di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività;
 - esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
 - macchine automatiche per la distribuzione di foto-tessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette,
 - articoli sanitari ecc.;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati, per il pernottamento sul suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
 - installazioni di distributori di carburanti, con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione del carburante stesso.
4. installazione di campeggi liberi occasionali;
5. esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
6. costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette e pubblico transito;
7. realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
8. costruzione o demolizione di muri di sostegno ;
9. modificazioni del suolo pubblico o privato ad uso pubblico;
10. eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
11. collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

12. rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;
13. installazione o spostamenti di canne fumarie, camini impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
14. collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
15. costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
16. abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privi di valore naturalistico o ambientale;
17. trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
18. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi del D.L. ovvero ricadono secondo lo strumento urbanistico generale nell'ambito della zona omogenea A;
19. allacciamenti alle reti della fognatura comunale dell'acquedotto, della energia elettrica, del gas;
20. occupazioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli del D.L.490/99;
21. opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione delle cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli del D.L.490/99;
22. opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
23. opere comprese nei programmi in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
24. impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientrati tra gli annessi agricoli;
25. gli interventi di riparazione edilizia degli edifici e delle abitazioni, previsti ai sensi della legge 219/81;
26. impianti di depurazione delle acque luride;
27. opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
28. manufatti costituiti da strutture trasferibili e/o precarie, per un periodo max di mesi sei.

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

Per le opere innanzi citate eseguite senza la preventiva autorizzazione oppure realizzate in totale difformità o con variazioni essenziali è di riferimento l'art. 10 della Legge n° 47/85 e sue successive integrazioni e modificazioni ; per le varianti non essenziali eseguite in corso d'opere si applicano le norme dell'art. 15 della stessa legge.

Art. 28

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO

La domanda di autorizzazione per le opere di cui all'Art. 27 dovrà essere corredata degli stessi elaborati enunciati all'art. 17.

Per i progetti di modesta entità il numero dei disegni ed il loro contenuto potrà essere limitato a quelli strettamente necessari per rendere chiaro e leggibile l'intervento a farsi ; è comunque fatta salva la possibilità di richiesta di integrazione da parte del funzionario responsabile del procedimento là dove ritenga che la documentazione presentata non sia sufficiente ad individuare le opere a farsi . Alla domanda dovrà essere allegata copia del titolo di proprietà dell' immobile ovvero , nei casi specifici copia dell'atto di concessione di occupazione del suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico .

La autorizzazione viene rilasciato dal Dirigente dell'U.T.C. , sentito il parere della Commissione edilizia, entro 60 giorni dalla recezione della domanda.

Il mancato rilascio della autorizzazione entro i termini innanzi menzionati equivale a diniego.

I lavori devono essere iniziati entro 3 mesi dal rilascio dell' autorizzazione ed ultimati nei successivi dodici mesi.

Art. 29

OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'

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

a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f);

b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

c) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

e) le varianti alle concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;

f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

g) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1990, n. 490, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

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

La denuncia di inizio di attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre , con obbligo per l'interessato di comunicare al Dirigente dell'U.T.C. la data di ultimazione dei lavori.

Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto. La esecuzione delle opere, per le quali si esercita la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi del comma 1, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio di attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un tecnico abilitato , nonché dagli opportuni elaborati progettuali , che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e/o adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie . Il progettista abilitato deve

emettere inoltre il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell' opera eseguita al progetto presentato .

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. .

In caso di dichiarazione non veritiera nella relazione di cui al comma 6, la amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per la irrogazione delle sanzioni disciplinari.

La esecuzione delle opere in assenza o in difformità della denuncia di inizio di attività di cui al comma 1 , comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio delle attività non comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'Art. 20 della legge 47/85 .

Nei casi di cui al comma 1 , ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante alla effettuazione delle opere tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse , nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti.

Nei casi di cui al comma 1 il Dirigente dell'U.T.C. , ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni; nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati , ne dà contestuale notizia alla autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazione o integrazione dei progetti di trasformazione , ovvero mediante autorizzazioni, nulla-osta, pareri e/o assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare richiesta di autorizzazione.

Art. 30

CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO

La comunicazione di cui al precedente Art. 29 deve contenere ogni dato, o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e disegni.

Qualora, nel termine dei 20 giorni successivi alla recezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Art. 31

ESAME DELLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE

Nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione o comunicazione, sui progetti - dovranno esprimere parere nell'ordine e per quanto di competenza, contestualmente e separati:

- a) l'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) il Dirigente del Servizio Sanitario dell'A.S.L. o suo delegato, che comunque deve essere un sanitario.

I progetti saranno esaminati in ordine cronologico; eccezioni sono rappresentate da progetti di variante in corso d'opera.

Nel caso in cui l' U.T. C. rilevi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione, esso sottoporrà il progetto alla Commissione Edilizia, attivando contestualmente i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Art. 32

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO – DEFINIZIONI

Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 mq.

Tale mutamento si ha anche quando i limiti di cui sopra vengono superati in più interventi successivi.

I mutamenti di destinazione d'uso devono essere compatibili con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. ed inoltre:

Anche in assenza di trasformazione fisica dell'immobile, sono soggetti a concessione edilizia, qualora comportino aumento del carico urbanistico;

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

Art. 33

DESTINAZIONI D'USO – DEFINIZIONI

Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, prescritte nell'ambito di ciascuna zona omogenea del P.R.G., sono distinte nelle seguenti categorie, con riferimento alle rispettive leggi di settore statali e regionali:

- a. residenziale;
- b. artigianale di servizio;
- c. alberghiera e ricettiva;
- d. direzionale;
- e. commerciale al minuto;
- f. commerciale all'ingrosso;
- g. trasporto di persone e merci;
- h. artigianale;
- i. industriale;
- j. agricola, ivi compresa quella abitativa dei soggetti aventi diritto;
- k. artigianale complementare all'attività agricola;
- l. commerciale complementare all'attività agricola;
- m. allevamento industriale in zona agricola;
- n. agrituristica;
- o. attrezzature di interesse generale;
- p. sportiva e ricreativa.

Art. 34

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Coloro che intendono promuovere interventi soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione, o a denuncia di inizio attività, hanno diritto ad ottenere dal Comune, entro trenta giorni, un certificato di destinazione urbanistica in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area

e gli edifici interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti vigenti.

CAPITOLO V
OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art.35

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'Art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, l'Amministrazione statale committente é tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'Art. 32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla relativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

Per la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, sono da rispettarsi le norme previste dall'art. 81 D.P.R. n° 616/1977 e s.i. m..

Art. 36

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Il Dirigente dell'U.T.C. esprime il proprio parere sentito la Commissione edilizia.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 37

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o ordinate dall'autorità giudiziaria.

CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 38

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Con la comunicazione d'inizio lavori di cui all'art. 41 deve essere chiesto , per iscritto , che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate da personale dell' UTC alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, dal tecnico direttore e dall'assuntore dei lavori, il quale é tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari per le operazioni .

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

Art. 39

OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente dell'U.T.C. ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico, necessaria per intraprendere e condurre a termine una costruzione, deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nel concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti specifici.

L'occupazione del suolo pubblico é consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente dell'U.T.C. subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Ufficio Tecnico Comunale.

Art.40

DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia, valgono altresì le norme della L.R. 7/1/1983, n° 9 art. 3 punti a) e b).

Art. 41

ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- 1) Comunicare la data di inizio dei lavori, inoltrare la richiesta di sopralluogo dei tecnici preposti onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello citata all' art. 38, nonché di eventuali allacciamenti alle reti;
- a) presentazione di tutti gli attestati e N.O. previsti delle leggi vigenti.

Art. 42

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione di cui all'art. 15 o della autorizzazione di cui all'art. 27 , deve comunicare al Dirigente dell'U.T.C. la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio.

I lavori si intendono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, all'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo un razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'Art. 211 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n° 1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio

dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma della Legge 17/8/1942, n° 1150.

Art. 43

LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Nessun fabbricato nuovo, ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione .

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato , ad abitazione o ad altri usi , assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Dirigente dell'U.T.C. allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestanti la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinati l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato commentizio, normale e precompresso o in strutture metalliche.
- certificazione, ove richiesta, ai sensi della L. n° 46/90.

Inoltre si applicano le norme di cui al D.P.R. 22.04.94 n° 425.

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Le funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, fatte salve quelle riservate allo Stato e alla Regione nonché agli altri Enti, organismi ed uffici dall'art. 40 della legge 9/6/84, n° 57 sono attribuiti ai Comuni che la esercitano mediante le ASL, fermo restando le attribuzioni del Sindaco quale autorità sanitaria locale (L.R. n° 13-8 marzo 1985).

Per la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature è di riferimento la L. 152/99 e s.i.m.

Art. 44

SALUBRITÀ DEL TERRENO

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

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

Art. 45

CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE

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

- acque meteoriche:

comprendono acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza che sono considerate inquinanti dalle vigenti normative in materia di ecologia ed ambiente.

Art. 46

MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di smaltimento totalmente indipendente dalle acque di altra natura.

Art. 47

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque di altra natura nella rete fognaria pluviale.

Le eventuali fosse biologiche devono essere di tipo a camera stagna, con svuotamento periodico. Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse devono essere conformi alla normativa vigente.

Le condutture che convogliano le acque usate nei siti di recapito devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattacabili devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici.

Le canalizzazioni fognarie devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere convogliata dalle coperture a suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale, nel caso fronteggianti spazi pubblici, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per l'altezza non inferiore a m. 2.00.

Art. 48

FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi quando nei progetti non sia prevista la completa ed efficace depurazione delle acque di scarico, insalubri o inquinate prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se l'accertamento sulla efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà fatto a cura della ASL competente per il territorio il quale, in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, ci si potrà avvalere della consulenza del laboratorio provinciale d'igiene e profilassi e/o altra struttura pubblica equivalente.

Art. 49

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI

Nella redazione di Piani Urbanistici Esecutivi, nel caso in cui la zona di intervento non sia servita da fognatura comunale, i Piani stessi devono prevedere lo sviluppo della rete per la zona di intervento secondo le prescrizioni del Dirigente dell'U.T.C., nonché le reti di allacciamento alla condotta pubblica.

Art. 50

ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti a piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta) debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, distaccato dal terreno (sottostante e laterale) a mezzo di inetrpedine areata, di spessore non inferiore a 30 cm; ovvero debbono avere altre soluzioni di isolamento dalla umidità, adeguatamente certificate dal tecnico progettista.

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

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche terrazzi ed altre coperture piane (totali o parziali) degli edifici devono essere adeguatamente impermeabilizzate con materiali in strati continui, posti in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua (con pendenze medie non inferiori al 2%) curando con particolare attenzione tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 51

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra i diversi alloggi che debbono, come minimo avere uno spessore complessivo di 30 cm.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati al fine di contenere la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le norme di leggi vigenti in materia di isolamento acustico, di coibentazione termica e contenimento dei consumi energetici.

Art. 52

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE

Il Dirigente dell'U.T.C., sentiti gli Enti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi conseguenti alla immissione nell'aria di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

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

Il Dirigente dell'U.T.C. fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 53

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la normativa vigente (vedi: Art. 206 e 217 del R.D. 27/7/34 n° 1265 T.U. delle leggi sanitarie, D.M. 23/12/76 G.U. 12/1/77 n° 9, D.M. 19/11/81 e D.M. 5.9.94 relativo all'elenco delle industrie insalubri), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tale attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nuocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente.

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

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi

anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla ASL, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 54

LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE

Ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991, e successive integrazioni o modifiche, vengono normati i "limiti massimi di esposizione al rumore", dovuti ed emissioni sonore che provochino sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente.

I limiti massimi di livello sonoro equivalente per zone omogenee territoriali , sono fissati , dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

Dopo la approvazione del suddetto Piano , gli edifici produttivi di nuova realizzazione devono attenersi alle sue prescrizioni ; mentre quelli esistenti devono adeguarvisi nei tempi e nei modi stabiliti dalle specifiche normative di attuazione.

Ai fini della prevenzione dall' inquinamento acustico si applicano, inoltre , le Norme della Legge 447 del 26.10.95 e s.i.m..

Art. 55

DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

I limiti massimi di distanze, relativamente all'ambiente esterno ed abitativo, ai campi elettrico e magnetico, generati dalle linee aree esterne, sono disciplinati dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e s.i.m..

CAPITOLO VIII NORME GENERALI DI SICUREZZA

Art. 56

NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA

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

Nella progettazione ed esecuzione degli edifici si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile e industriale, fissate dai DD.MM. emanati in attuazione della legge 2.2.74 n° 64 e vigenti all'atto della costruzione..

Tutti gli elaborati progettuali debbono essere quelli previsti e conformi alla legge n° 64 del 2/2/1974 L. n° 1086/71 e legge Regionale 9/83 e s.i.m..

Art. 57

NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n° 246 del 15/5/1987; L. n° 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n° 469 del 13/5/1961; L. n° 966 del 26/7/1965; D.P.R. n° 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n° 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n° 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interni, e successive modifiche ed integrazioni.

Le autorimesse devono essere progettate in conformità del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" e s.i.m..

Art. 58

NORME GENERALI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazioni di condotti di gas e di riscaldamento e di energia elettrica deve avvenire in conformità alle disposizioni legislative e normative vigenti in materia.

Gli impianti di distribuzione di gas, per uso domestico, dovranno in particolare seguire le prescrizioni dettate dalle norme UNI-CIG 7129_72 (se a metano) e UNI-CIG 7131-72 (se a G.P.L.) e successive modificazioni e integrazioni.

Gli impianti elettrici, vanno progettati ed eseguiti in conformità alla legge 46/1990 e s.i.em.. È resa obbligatoria la redazione del progetto tecnico-esecutivo da parte di professionisti iscritti ai relativi Albi nell'ambito delle rispettive competenze.

Il certificato di abilitabilità o di agibilità può essere rilasciato dall'autorità comunale solo dopo avere acquisito la dichiarazione di conformità degli impianti ai dettami della Legge rilasciata dall'impresa installatrice ed il relativo certificato di collaudo.

Ai sensi della normativa richiamata, è obbligatoria anche la realizzazione dell'impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità, o di altri sistemi equivalenti, per tutti gli edifici, anche per quelli a destinazione residenziale.

Per gli edifici pubblici, occorre acquisire le schede mod. E4 ed E5, munite del protocollo di ricezione della competente ASL, relative all'impianto di messa a terra e di protezione delle scariche atmosferiche.

Vanno inoltre applicate le norme del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991 e s.i.m..

Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ventilazione devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle norme tecniche vigenti in materia.

In particolare l'impianto di riscaldamento, singolo o centralizzato, deve rispondere ai requisiti stabiliti dal D.P.R. 28/6/77 n°1052 , L. 9/01/91 n°10, D.P.R. 26/08/93 n°412 e s.i.m..

Gli impianti termici a gas di rete dovranno essere realizzati con l'osservanza di tutte le disposizioni a norme di Capitolato Programma tipo di cui al D.M. 23/9/1957, alle Circolari Ministeriali 25/12/1969 n° 68, 23/3/70 n° 26, 31/7/70 n° 59 e norme UNICIG 5369-64, UNICIG 7129-72, UNICIG 7271-73 e UNICIG 7131-72 di cui alla legge n° 1083 del 6/12/1971 sulla sicurezza dell'impiego del gas combustibile approvate con appositi decreti del Ministero dell'Industria.

Per gli impianti termici ad olio combustibile o a gasolio, vedasi Circolare Ministero degli Interni 29/7/1971 n° 73 e D.M.I. del 31/3/1984.

Gli impianti di ascensore dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni della L. 1415/42 e s.i.m. e del D.P.R.1497 del 29.05.1963 e per il collaudo e la messa in esercizio occorre acquisire licenza di impianto e di uso da parte delle autorità competenti (ISPESL e A.S.L.).

Art. 59

CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

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

Quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono rispettare le seguenti prescrizioni :

- avere spigoli arrondati e pareti lisce, impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provviste di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta , in casi speciali , da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall' A.C. per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

È vietata le costruzioni di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

È vietata l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore a Kg 2 x cmq) in edifici di abitazioni.

Le costruzioni in cui sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli o simili , debbono essere realizzate , in ogni loro parte , con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura, salvo una diversa soluzione tecnologicamente idonea.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un intercapedine di almeno cm. 3.

Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti.

Nella cantina, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbano essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco del locale del deposito combustibile.

Debbano, inoltre, essere rispettate le norme stabilite dalla legge anti-smog n°615/1966, i successivi regolamenti del D.M. 24/10/1968 e le successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 60

NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI

Nella costruzione degli edifici ed in ogni altra attività connessa alla trasformazione del territorio, al fine di garantire la sicurezza, sia in fase di realizzazione delle opere, sia nella utilizzazione dei manufatti sono da applicarsi le norme fissate dai Decreti Legislativi n° 626 del 19.9.94 (e s.i.m.) e n°494 del 14.8.96 (e s.i.m.).

CAPITOLO IX CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

Art.61

DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

- Alloggio o appartamento.

Per alloggio o appartamento si intende un insieme costituito da uno o più di vani utili ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

- Vano.

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato su ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.

La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti, in modo indubbio, come parte integrante dell'altro.

- Stanza (Vano utile).

Per la stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, lo studio, il soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria diretta di un'ampiezza sufficiente a contenere un letto adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno m 2,70 dal pavimento.

- Vani accessori.

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

- Altri vani.

Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili ecc.).

Art. 62

DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Per fabbricato o edificio s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale s'intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art. 63

LOCALI ABITABILI O AGIBILI

Sono da considerarsi abitabili o agibili, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali destinati alla permanenza di una o più persone, non avente carattere occasionale o eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazioni é fissata in m. 2,70 riducibili a m.2,50 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Fermo restando l'altezza minima interna, l'alloggio monolocale avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona , e non inferiore a mq 38 se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed usi collettivi, in edifici di nuova costruzione, é prescritta l'altezza minima di mt. 3,50; tale altezza (previo parere igienico-sanitario della ASL) può essere ridotta a mt. 3,00 per i locali a piano terra di edifici esistenti nella Zone “A” e “B1”.

Sottotetto

Non sono abitabili i vani sotto le falde dei tetti, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, aventi altezze inferiori o eguali a m.2,20 all'intradosso dei colmi , nonché lucernai di illuminazione di superficie inferiore a mq.1,00 per ogni 20 mq. di superficie coperta del tetto. Tali vani possono essere utilizzati solo come depositi occasionali o accessori pertinenziali come lavanderie e/o stenditoi, ad esclusivo uso delle abitazioni sottostanti.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m. 2,70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore ai m. 0,50 siano inaccessibili. In tale ultimo caso i sottotetti concorreranno alla formazione del Volume urbanisticamente consentito nella loro configurazione geometrica .

Nel primo comma si è in presenza di “ volume tecnico”; nel secondo di volume che concorre alla determinazione della densità fondiaria consentita nella zona.

Per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 17.10.2000 si applicano le norme della L.R. n° 15 del 28.11.2000

Art. 64

CUCINE

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali , prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno destinato all' aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 65

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono avere almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3,20;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2,00.

È preferibile la comunicazione indiretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, aereato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di adeguati servizi igienici.

Negli uffici, negozi, laboratori, ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

In tale caso detti servizi distinti , per sesso , possono essere aerati mediante impianto di ventilazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette su conforme parere della ASL, può essere concesso l'uso di locali igienici con impianti di aerazione forzata.

Art. 66

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1,20 nel caso di nuove costruzione, e m. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più quattro piani abitabili, e ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate tutte le misure atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap .

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettato, dovranno avere altezza minima di m. 1,00 eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 67

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima di tali ambienti é fissata in m. 2,50; la larghezza minima é fissata in m. 1,10.

Art. 68

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

- Scantinati : locali interrati che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio. I locali interrati possono essere utilizzati , esclusivamente, per attività complementari alle destinazioni d'uso principali degli edificio (cantine , depositi, garages ecc.) a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità ed il ricambio dell'aria e fatte salve eventuali prescrizioni particolari connesse alla specifica destinazione d'uso .

- Piani seminterrati : I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazioni; possono , invece, essere destinati ad uffici, attività produttive o commerciali a condizione che la parte interrata non sia superiore a m.1,00 , sia garantito l'isolamento dall'umidità , siano soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione alle dimensioni minime e tutte le altre eventuali prescrizioni particolari connesse alle specifiche destinazioni d'uso .

I locali a piano terra con destinazione non residenziale, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml.2,20. Le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 69

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati devono disporre di un locale, di un manufatto o di un contenitore per la custodia dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e , indifferentemente se sia ricavato all' interno o all'esterno del fabbricato , deve avere accesso e aerazione direttamente all'esterno.

Art. 70

RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (possibilmente fornita dall'acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dall'ente erogatore .

Art. 71

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

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

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che posti lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da eseguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strette, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero dell'autorizzazione per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria o secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), é subordinato ad una effettiva verifica tecnica da parte dell' U.T.C., che il progetto sia tale da eliminare tali barriere nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAPITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art.72

ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9 metri.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,18; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0,90.

Art. 73

ASCENSORI

Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per m. 1,30; posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m.0,80;
- meccanismo di autolivellimento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di m. 1,30.

Art. 74

CHIOSTRINE

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina stessa .

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 75

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate a carattere provvisorio.

Art. 76

SPAZI PER PARCHEGGI

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Salvo che nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti, per il loro funzionamento, la presenza di personale, in tutti gli altri edifici deve essere previsto, ad integrazione di quanto stabilito al precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalentemente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un quarto metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione.

Art. 77

STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi. Il Dirigente dell'U.T.C. interviene, ingiungendo la realizzazione delle opere a tale fine necessarie, ai sensi della normativa vigente, secondo che ricorrano o meno le circostanze delle contiguità ed urgenza dei lavori.

Art. 78

DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente e tipologicamente nel contesto urbano e rurale preesistente, a tal proposito il Comune può prescrivere particolari indicazioni tipologiche; i proprietari devono provvedere alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

Il Dirigente dell'U.T.C., su parere della Commissione Edilizia, se costituita, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più armoniche con l'ambiente urbano circostante.

Qualora a seguito di demolizione di parti di edifici prospicienti su luoghi aperti al pubblico, si vengono a determinare situazioni di degrado dell'ambiente, il Dirigente dell'U.T.C., su parere della Commissione edilizia, se costituita, può imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori, ovvero una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Nella ingiunzione alla esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, possono essere indicate le modalità di esecuzione e fissati i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori stessi, riservandosi, in caso di inerzia, l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 79

CORTILI

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali è consentita la realizzazione di cortili, la superficie utile minima dei cortili stessi non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà, in nessun caso, essere inferiore a m. 10.

Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalla norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

È concesso lo sfruttamento entro terra dell'area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso abitazioni.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione. La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio di calpestio del piano rialzato, e comunque non oltre m.1,20.

Art. 80

COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 81

ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a m. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;

b) oltre a m. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante;

Nella zona di tipo "A" del P.R.G. è vietata la costruzione di ogni nuovo aggetto.

Nella zona di tipo "B" del P.R.G. i balconi non possono sporgere oltre cm. 60, qualora prospettano su assi stradali comuni alle zone "A".

Art. 82

COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dello ambiente circostante.

Art. 83

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in maniera che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 84

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie o piazze é realizzata a cura e spese del Comune ; proprietari soggetti a tali servitù grava l'obbligo di non diminuire la visibilità delle insegne .

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico , assegnato dal Comune , secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posta in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerato, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico , come sopra assegnato , é ammessa , a cure e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore , luminoso nelle ore notturne , limitatamente alla indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le canalizzazioni devono essere applicate in modo visibile dalla strada.

Art. 85

SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, gancio, sostegni, cavi , paline, bracci , strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito a cura del Comune.

Art. 86

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

È in facoltà del Sindaco prescrivere, con ordinanza motivata, che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, di aspetto decoroso.

Art. 87

MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE

I marciapiedi, i portici e le gallerie , colleganti fra loro aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano, o collegano.

La loro costruzione, pavimentazione ed illuminazione sia quando sono destinati ad essere ceduti al Comune che quando rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata.

Art. 88

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI

Nelle zone fabbricabili, l'area non impegnata nell'edificazione deve essere sistemata a verde con piante di medio ad alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area é consentita la sistemazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m. 3 e , qualora non ostino motivi di sicurezza , decoro o igiene, non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione .

Il perimetro delle aree a confine con zone di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con sistemi di recinzione costituiti da muretti, di altezza non superiore a cm. 100, con sovrastanti cancellate, di altezza non superiore a cm 150, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.

Art.89

DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decono urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibili arborati.

A tal riguardo il Dirigente dell'U.T.C. , sentita la Commissione Edilizia se costituita, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Dirigente dell' U.T.C., sentita la Commissione Edilizia se costituita, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorsi o pericolosi.

Nella ingiunzione all'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, possono essere indicate le modalità di esecuzione e fissati i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi in caso di inerzia l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumoli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 90

ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto , a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 91

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 4,50 a partire dal ciglio stradale, la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antiscivolo in materiale isonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme innanzi espresse sono consentite soluzioni comuni a più edifici adiacenti.

È consentito, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
- distanza non inferiore a m. 10 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.

Art. 92

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Per le "zone territoriali omogenee" classificate A), B) ed E) ai sensi del D.M. n° 1444/2.04.1968, valgono le seguenti prescrizioni:

ZONA A) - Centro storico:

- esaustivo rilievo fotografico da allegare alla richiesta di concessione o autorizzazione;
- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti esistenti in legno e ferro, in sostituzione è possibile usare infissi in alluminio preverniciato di colore marrone scuro;

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestrate continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato.

ZONA B - Zone urbane:

- esaustivo rilievo fotografico da allegare alla richiesta di concessione o autorizzazione. Per i soli fabbricati che si inseriscono all'interno di cortine edilizie, che per le loro caratteristiche tipologiche formali costituiscono "caratterizzazione" del centro urbano, è prescritto:
- riproposizione progettuale, per i soli prospetti, delle tipologie preesistenti (es. cornicioni sagomati,

lesene, marcapiani, cornici agli infissi, balconcini alla romana, ecc.);

- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti esistenti in legno e ferro, in sostituzione è possibile usare infissi in alluminio preverniciato marrone scuro;

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestrate continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato.

ZONA E) - Zone ad uso agricolo:

Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto rurale. I fabbricati devono uniformarsi alle tipologie preesistenti, rifacendosi agli elementi tradizionali (falde di copertura inclinate in coppi, porticati con arcate o in legno, forme elementari nel disegno di pianta, piccoli balconi alla romana, facciate con tufo a vista a colori tipo paglierino, rosa, ecc.).

Le recinzioni dei fondi possono essere realizzate con muretti di altezza non superiore a ml. 1,00 con sovrastante pannellature in rete e/o struttura metallica; recinzioni di notevoli dimensioni devono possedere una immagine architettonica qualificante e tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente.

È assolutamente vietato realizzare :

- coperture piane;
- tipologie abitative continue;
- tipologie edilizie geometrizzate , post-moderne, ecc. (le costruzioni possono avere anche caratteristiche di qualità , ma la tipologia architettonica dovrà essere relazionata all'ambiente di campagna);
- recinzioni in cemento o blocchi di cemento non intonacate , alte oltre mt. 1,00;
- depositi, magazzini con coperture piane.

CAPITOLO XI ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 93

NORME EDILIZIE

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

Il pavimento di pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di almeno m 0,30, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20.

Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere destinati ad uso abitativo. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dai precedenti articoli specifici.

Per i fabbricati esistenti in prossimità dei centri abitati, è ammesso per i piani terra il cambio di destinazione d'uso, per uffici o attività commerciali, previa corresponsione del contributo di cui all'art. 3 legge n° 10/77.

Art. 94

CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento. Nel caso di potenzialità edificatoria saturata, sono consentiti aumenti volumetrici (nei limiti fissati dalle norme del PRG) per sistemazioni igieniche e tecniche di fabbricati sempre che utilizzati direttamente per la conduzione del fondo.

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito in un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 costruito
in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato, mediante cunetta impermeabile, e per le
acque nere e luride, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una
struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette o comunque di altro materiale
idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali,
opportunitamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione si deve realizzare un vespaio o camera
d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato
impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento,
purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o
fessurati al punto tale da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) per quanto ottiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature,
ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le
prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 95

ISPEZIONI DELL'AUTORITA' SANITARIA

Il Dirigente dell'U.T.C. può far compiere dal competente Servizio della ASL, o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi d'approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione, o parte di essa, risultasse inabitabile, il Dirigente dell'U.T.C. può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Art. 96

STALLE E CONCIMAIE

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

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni e regolamenti statali e regionali vigenti (vedi RD 27/7/1934 n° 1265, Cap. VI°: Testo unico delle leggi sanitarie, il DPR 19/3/1956, n° 303, il D.Lvo 626/94 ecc.) ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche ed idonee al tipo di allevamento.

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 20,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale conforme a regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo; devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 20 metri.

Il Dirigente dell'U.T.C., acquisito il parere della autorità sanitaria, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, ogni qual volta ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli, fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Art. 97

ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPITOLO XII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 98

CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati dai privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.T.C. .

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

Il rilascio dell' autorizzazione è comunque subordinato alla realizzazione dei servizi da parte del proprietario del suolo ; il Dirigente dell'U.T.C. può disporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 99

INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi o box prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. di tettoie è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.T.C. anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto e per un max di mesi 6 (sei), rinnovabile una sola volta, sentito il parere della competente autorità Sanitaria ; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Dirigente dell'U.T.C. può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alle condizioni che si dovessero rendere necessarie per ogni specifico caso .

Art. 100

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

Le costruzioni trasferibili possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono , comunque , essere previste in aree prossime ad incroci stradali , limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma inferiore a m. 1,20 né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 1,20.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 20,00 e l'altezza massima totale non può superare i mt. 3,00.

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

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

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

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

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

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

Art.101

AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Dirigente dell'U.T.C., sentita la Commissione Edilizia se costituita, può autorizzare a tempo indeterminato l'installazione, in tutte le zone del Piano, di strutture atte ad ospitare centraline per impianti tecnologici inerenti le reti di urbanizzazione primaria.

CAPITOLO XIII DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 102

AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE

Gli ambiti da sottoporre a preventivi Piani di Lottizzazione sono individuati dal P.R.G.

I Piani esecutivi devono essere estesi all' intera superficie dell' ambito o , in subordine , alle Unità Minime di Intervento previste , per i diversi tipi di zone , dalle relative Norme di attuazione .

Art. 103

ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI

L'ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando , sia quando queste possono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa sia quando l'ambito deve essere interessato da opere di urbanizzazione tali da soddisfare anche le esigenze esterne.

Previo parere dell'U.T.C. e della Commissione Edilizia, se costituita, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Dopo la stipula della convenzione ed il controllo di conformità ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, farà seguito la sua trascrizione, a cura dei proprietari, nei pubblici registri immobiliari e successivamente avverrà il rilascio della autorizzazione a lottizzare.

Art. 104

DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti. La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione, così come previsto dalla L.R. n° 14/82.

Art. 105

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria , di norma , é effettuata a cura di lottizzatori che , a tal fine , richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Dirigente dell'U.T.C. potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico generale .

Art. 106

SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE

In sede di rilascio di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione convenzionata , a parziale scomputo della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, saranno detratte le spese per la realizzazione di quelle opere che, per convenzione, sono poste a carico del lottizzatore o la somma che lo stesso lottizzatore ha versato al Comune, secondo le modalità e nei limiti stabiliti dall'art. 3 della Norma per l'applicazione delle tabelle parametriche, di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n°10, approvate con delibera della G.R. della Campania n°119/1 del 28.07.77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 107

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il Comune ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti, nelle zone in cui il P.R.G prevede la preventiva predisposizione di un Piano Esecutivo, a presentare , in un congruo tempo , un progetto di lottizzazione delle aree. Se essi non aderiscono a tale invito nei termini stabiliti, il Comune provvede per la compilazione d'ufficio del progetto stesso .

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, e' notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica , prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati, in caso contrario il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione dell'area.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsione difformi rispetto alle norme del P.R.G.

CAPITOLO XIV
VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Art. 108

COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI

Il Dirigente dell'U.T.C. esercita la vigilanza sull'attività urbanistico/edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il Dirigente dell'U.T.C. quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate , da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti , a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D.L.vo 490/99, il Dirigente dell'U.T.C. provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Dirigente dell'U.T.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori , che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione , ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello , ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Dirigente dell'U.T.C., il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenziali .

CAPITOLO XV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 109

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni della data di seconda pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

I lavori relativi ad autorizzazioni o concessioni, perfette a termini di legge e rilasciate prima della data di adozione del presente Regolamento, potranno iniziare ed essere ultimati, anche in deroga alle presenti norme, nel rispetto dei limiti temporali stabiliti dai provvedimenti amministrativi.

Le varianti dei lavori in corso ed eventuali proroghe delle concessioni già rilasciate potranno essere assentite soltanto se conformi al presente R.E. ed alle norme di PRG.

Art. 110

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 111

POTERI IN DEROGA

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare la deroga alle norme del presente Regolamento limitamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 e dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 112

SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalle leggi 29/1/1977 n° 10 e 28/2/1985 n° 47 e successive integrazioni, nonché quelle previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e sue successive modifiche ed integrazioni

VITULAZIO, Lì

I Tecnici Redattori

Dr. Arch. Cinzia Della Cioppa

Dr Ing. Giuseppe Marino

Il Commissario ad Acta

- Adottato con delibera del Commissario ad Acta N° _____ del _____, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal _____ senza/con n. _____ opposizioni .
- Conseguita la esecutività in data _____, a seguito di :
 - a) - visto di legittimità dalla Sezione provinciale del CO.RE.CO di Caserta nella seduta del _____, provvedimento n° _____.
 - b) - _____
- Approvato con D.P.A.P. di Caserta n° _____ del _____ senza/con modifiche
- Pubblicato, definitivamente, all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____, e divenuto vigente dal _____

Vitulazio ,li

Il Segretario Comunale
