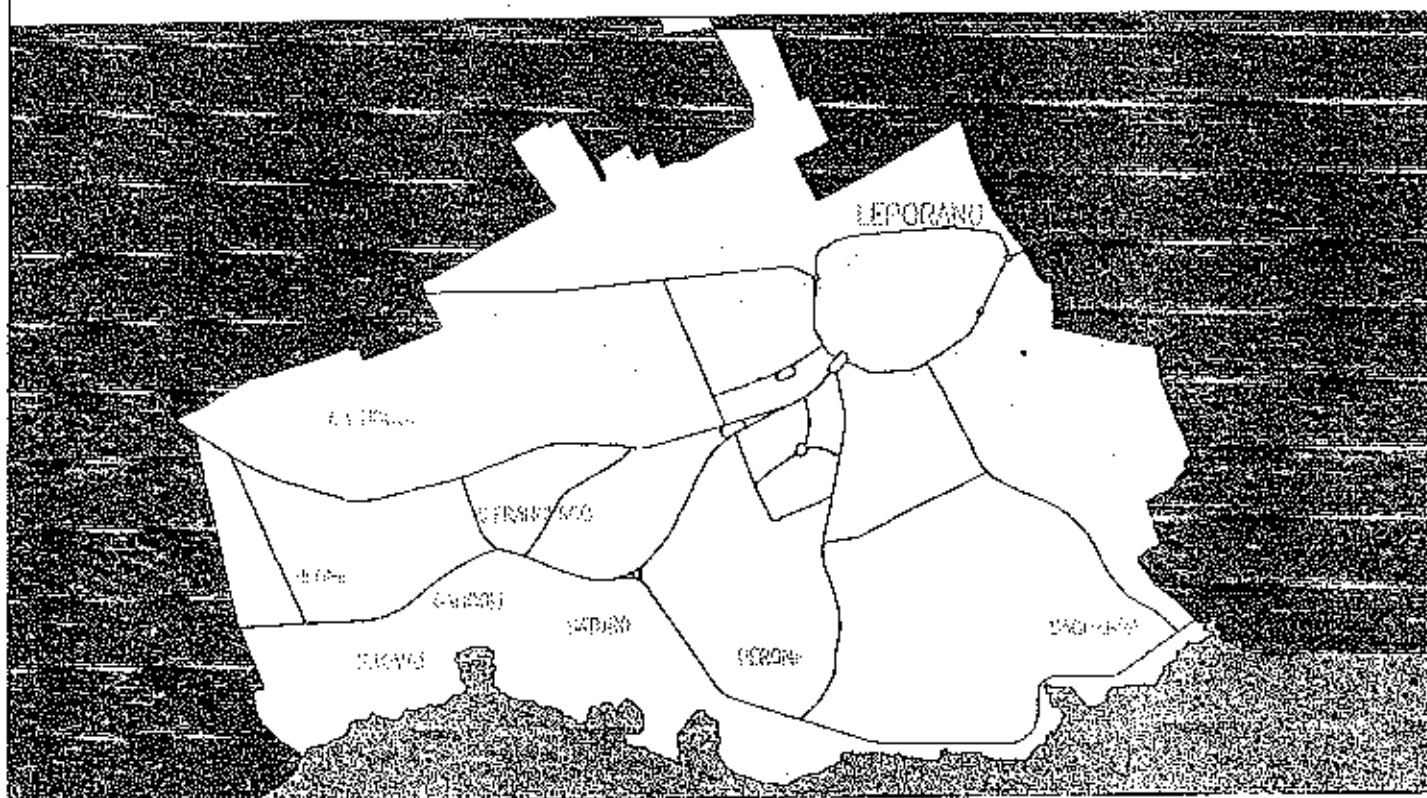


**REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI TARANTO**

P.R.G.

COMUNE DI LEPORANO

L.R. N. 56/80 - DELIBERA G.R. N. 6320/89



ALL.TO

TITOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE
RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DA RELAZIONE
PARERE COMITATO URBANISTICO REGIONALE

C

REGOLAMENTO EDILIZIO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
COTT. ARCH.

VITO BOCCUZZI

IL 20

IL PROGETTISTA

ARCH. VITO BOCCUZZI

IL SINDACO

DATA

GIUGNO 2006

IL SEGRETARIO

REGOLAMENTO EDILIZIO SOMMARIO

TITOLO I – NORME GENERALI E PROCEDURALI

CAPO 1 – NORME GENERALI

ART. 1	Oggetto- Contenuto – Ambito del Regolamento Edilizio	pag.	1
ART. 2	Definizione degli interventi edilizi		1
ART. 3	Interventi di manutenzione ordinaria		1
ART. 4	Interventi di manutenzione straordinaria		3
ART. 5	Interventi di restauro e risanamento conservativo		3
ART. 6	Interventi di ristrutturazione edilizia		4
ART. 7	Interventi di nuova costruzione		4
ART. 8	Interventi di ristrutturazione urbanistica		5
ART. 9	Interventi di demolizione		5
ART. 10	Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori		5
ART. 11	Interventi relativi alle pertinenze		5
ART. 12	Interventi di risanamento igienico-edilizio		6

CAPO 2 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 13	Titoli abilitativi dell'attività edilizia	pag.	6
ART. 14	Interventi subordinati a permesso di costruire		7
ART. 15	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)		8
ART. 16	Attività edilizia libera		9
ART. 17	Interventi per manufatti stagionali temporanei		9

CAPO 3 – CARATTERISTICHE ISTANZE ATTI E PROGETTI

ART. 18	Presentazione delle istanze – Soggetti legittimati	pag.	10
ART. 19	Permesso di costruire-Domanda-Allegati-Elaborati tecnici		10
ART. 20	Denuncia di inizio Attività – Domanda-Allegati-Elaborati tecnici		15
ART. 21	Interventi di manutenzione straordinaria-elaborati tecnici		15
ART. 22	Interventi di restauro-risanamento-ristrutturazione edilizia-elaborati tecnici		16
ART. 23	Interventi di cambio di destinazione d'uso-elaborati tecnici		16
ART. 24	Interventi di demolizione-elaborati tecnici		17
ART. 25	Interventi di opere interne-elaborati tecnici		17
ART. 26	Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio		17
ART. 27	Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione,		18

TITOLO II – RILASCIO TITOLI ABILITATIVI

CAPO 1 – LA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 28	Competenze	pag.	20
ART. 29	Composizione		20
ART. 30	Nomina e durata		21
ART. 31	Funzionamento e partecipazione ai lavori		21
ART. 32	Incompatibilità		22
ART. 33	Decadenza, rimozione, sospensione		23
ART. 34	Modalità di valutazione dei progetti		23
ART. 35	Modalità di valutazione ai fini dell'autorizzazione ambientale		23

CAPO 2 – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 36	Inizio dei lavori	pag.	24
ART. 37	Richiesta e determinazione dei punti fissi		24
ART. 38	Visite ispettive		25
ART. 39	Sicurezza o disciplina generale dei cantieri edili		25
ART. 40	Recinzioni provvisorie di cantiere o strutture provvisorie		26
ART. 41	Sistemazione e bonifica delle aree edificabili		27
ART. 42	Scavi		27
ART. 43	Demolizioni		27
ART. 44	Cautela per il ritrovamento di beni archeologici, storici, artistici		28
ART. 45	Manomissione del suolo pubblico		28
ART. 46	Ultimazione dei lavori		30

CAPO 3 – VARIAZIONE DI TERMINI E TITOLARITA'

ART. 47	Voltura atto abilitativo preventivo	pag.	30
ART. 48	Proroga atto abilitativo preventivo		31
ART. 49	Varianti progetto assentito		31
ART. 50	Sostituzioni del direttore lavori e/o dell'impresa assuntrice degli stessi		32

CAPO 4 – AUTORIZZAZIONI-CERTIFICAZIONI-ASSERVIMENTI

ART. 51	Autorizzazione all'agibilità	pag.	33
ART. 52	Certificato di destinazione urbanistica		34
ART. 53	Asservimento area di pertinenza		34
ART. 54	Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio		35
ART. 55	Autorizzazione ambientale		35

CAPO 5 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

ART. 56	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	36
ART. 57	Progetti urbanistici di iniziativa privata- Atti ed elaborati tecnici		36
ART. 58	Progetti di massima piani esecutivi – Atti ed elaborati tecnici		38

TITOLO III – NORME GENERALI E PROCEDURALI

CAPO 1 – AMBIENTE URBANO-SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 59	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag.	39
ART. 60	Passaggi pedonali		39
ART. 61	Spazi porticati		39
ART. 62	Percorsi ciclabili		39
ART. 63	Disciplina del verde su aree pubbliche		40
ART. 64	Chioschi, cabine telefoniche, edicole		40
ART. 65	Insegne e mezzi pubblicitari		40
ART. 66	Volumi tecnici ed impiantistici		40
ART. 67	Reti di servizi pubblici		41
ART. 68	Occupazione degli spazi pubblici		41

CAPO 2 – AMBIENTE URBANO-SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 69	Spazi ineditati	pag.	42
ART. 70	Recinzioni		42
ART. 71	Sistemazioni esterne ai fabbricati		43
ART. 72	Accessi o passi carrabili		43
ART. 73	Strade private		44
ART. 74	Toponomastica e segnaletica		44

ART. 75	Numeri civici	44
ART. 76	Installazione di antenne paraboliche, condizionatori, app. tecnologiche	45
ART. 77	Allacciamenti alle reti fognarie	45
ART. 78	Allacciamenti alle reti impiantistiche	45

CAPO 3 – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO

ART. 79	Decoro delle costruzioni	pag.	45
ART. 80	Allineamenti		46
ART. 81	Spazi conseguenti ad arretramenti		46
ART. 82	Prospetti su spazi pubblici		46
ART. 83	Sporgenze ed aggetti		47
ART. 84	Marciapiedi-portici-pubblici passaggi-gallerie		47
ART. 85	Disciplina del colore		48
ART. 86	Disciplina dell'uso dei materiali di finitura		48
ART. 87	Disciplina del verde su aree private		48

CAPO 4 – REQUISITI COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

ART. 88	Accessibilità	pag.	49
ART. 89	Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche		49
ART. 90	Opere realizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche		49
ART. 91	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari		50
ART. 92	Spazi di cantinato e sotterraneo		50
ART. 93	Boxes ed autorimesse		50
ART. 94	Locali sottotetto		51
ART. 95	Cortili, cavedi, patii		51
ART. 96	Spazi di cottura		51
ART. 97	Flessibilità distributiva		51
ART. 98	Flessibilità impiantistica		51
ART. 99	Dotazione di servizi		51
ART. 100	Requisiti di carattere termico		52
ART. 101	Requisiti di carattere acustico		52
ART. 102	Requisiti illuminotecnici		52
ART. 103	Requisiti relativi alla areazione e dimensionamento locali		53

TITOLO IV – NORME E REQUISITI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO ALL'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

ART. 104	Norme, ambito di applicazione, sanzioni	pag.	54
ART. 105	Indicazioni progettuali – valorizzazione fonti energetiche rinnovabili		54
ART. 106	Fonti energetiche rinnovabili – tecnologie consigliate		55
ART. 107	Risparmio energetico nel periodo invernale		55

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 108	Disposizioni transitorie		57
ART. 109	Disposizioni finali		57

TITOLO I

NORME GENERALI E PROCEDURALI

CAPO 1 - NORME GENERALI

ARTICOLO 1 - OGGETTO - CONTENUTO - AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento edilizio è stato redatto ai sensi dell'art. 4 del DPR 6/6/2001 n° 380 "Testo unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia di Edilizia" e disciplina:

- le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
- le procedure per i processi di intervento inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia dei manufatti edilizi, dell'ambiente costruito e di quello naturale (fatta eccezione per le consuetudinarie operazioni agricole)
- realizzazione di opere di urbanizzazione

2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Planificatori comunali e sovracomunali secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Puglia vigenti.

3. Al fine di evitare la duplicazione di norme, nozioni e concetti giuridici già previsti dalle disposizioni di leggi dello Stato e della Regione Puglia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

4. Il presente regolamento edilizio integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle Norme Tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente Regolamento edilizio.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il Regolamento Edilizio recepisce ed integra quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 " Definizione degli interventi edilizi "

ARTICOLO 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Nel rispetto della legge 5 agosto 1978 n° 457, art 31, del testo unico della disposizione legislativa regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii.), si intendono per opere di manutenzione ordinaria gli interventi che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od

unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere di :

- apertura o la chiusura di porte interne;
- riparazione ed il rifacimento di intonaci e pitturazioni interne ed esterne;
- riparazione e la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti interni o di soffitti non portanti; ,
- manutenzione delle coperture (impermeabilizzazioni dei tetti piani, rifacimento piccola orditura dei tetti a falda);
- riparazione di pluviali e di grondaie;
- manutenzione di frontalini e delle ringhiere di terrazzi e balconi;
- ripulitura delle facciate;
- esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- ritinteggiatura, ripristino e rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano;
- manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (elettrico, sanitario, idraulico, gas, riscaldamento o raffrescamento, ascensori, etc);
- costruzione di arredi fissi con modesti interventi murari;
- riparazione delle recinzioni;

Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n° 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico,

purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, e che:

- 1) non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- 2) siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- 3) non compromettano le caratteristiche ambientali e tecnologiche;
- 4) non comportino aumento di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- 5) non richiedano nuove opere di infrastrutturazione o urbanizzazione;
- 6) non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- 7) non contrastino, comunque, con norme specifiche di RE. o di attuazione del Piano in materia di altezze, distacchi, rapporti di copertura, indice di utilizzazione.

Per quanto sopra, rientrano nelle opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono o non siano idonee alla presenza di mano d'opera e vengano realizzate per proteggere apparecchi o sistemi, quali cabine per trasformatori, per interruttori elettrici, per valvole di intercettazione, per stazioni di trasmissione dati, compressori, generatori, etc....
- le canalizzazioni per fluidi (fognature, tubazioni varie, etc...)
- i serbatoi e le relative opere per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

- le opere a carattere precario e facilmente amovibili, quali chioschi per operatori pese e bilichi, posti telefonici distaccati, quadri di comando non presidiati, garitte;
- lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- passerelle, con sostegni in metallo o conglomerato armato, per attraversamento spazi interni con tubazioni di processo o servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento degli impianti esistenti;
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura purché non visibili da spazi pubblici;
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico autobotti e ferrocisterne;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione (nastri trasportatori, elevatori a tazza, etc...);
- i sistemi di adduzione ed abbattimento degli scarichi gassosi, purché non visibili dall'esterno.

ARTICOLO 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Concernono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi, comunque, non debbono alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle caratteristiche utilizzative.

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di soletta, mensola, balconi, tratti di muri, etc...)
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o pittura dei prospetti e l'adozione di materiali diversi;
- la modifica dei servizi igienici;

Per gli edifici industriali ed artigianali

- tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

ARTICOLO 5 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo,

stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali o analoghe a quelle originali ovvero preesistenti. Ove ne sia provata la necessità è consentito uso di materiali diversi per rinforzo;
- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino le caratteristiche architettoniche, tipologiche-costruttive, purché non, presentino interessi storico-documentari;
- riparazione degli elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili, androni con materiali, forme e tecniche uguali o analoghe a quelle originali;
- l'esecuzione di modifiche distributive interne, nel rispetto dell'impianto tipologico originario che consentano destinazioni d'uso compatibili ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio

ARTICOLO 6 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nella esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi:

- 1) Aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti.

ARTICOLO 7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte,

campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ARTICOLO 8 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono classificati quali interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a piano urbanistico esecutivo e sono equiparati ai piani particolareggiati.

ARTICOLO 9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere in tutto o in parte edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti

ARTICOLO 10 – INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI

Sono classificati quali interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggetti a procedure particolari i seguenti interventi :

opere di arredo urbano : cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari; vetrinette, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici; lapidi e cippi commemorativi; cabine di pubblici esercizi; manufatti esterni al servizio delle reti; altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano, panchine, lamploni, transenne, cestini portarifiuti

edicole funerarie sacre e religiose

targhe commemorative

lapidi, insegne commerciali, targhe professionali e simili

ARTICOLO 11 - INTERVENTI RELATIVI ALLE PERTINENZE

Sono classificati quali pertinenze le opere ad esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude ed inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, le tettoie,

le pensiline, le recinzioni ed i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili.

Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio ed ad ornamento di edifici esistenti quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, gazebo, etc.....

ARTICOLO 12 - INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO-EDILIZIO

Riguardano le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico-edilizie, mantenendo l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

In tale intervento è compresa:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado igienico ed edilizio;
- la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici e la sistemazione a verde delle aree libere;
 - è consentito aumento della superficie utile e del volume, nell'ambito del 5% dell'esistente, per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospicienti corti o spazi interni, anche se comuni a più proprietari.

CAPO 2 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ARTICOLO 13 – TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n° 380 del 6/6/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301 del 2002, prevede due forme autorizzative della attività edilizia:

- a) il permesso di costruire (art. 10 T.U. e successivi)
- b) la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (art. 22 T.U. e successivi)

La D.I.A., utilizzabile per tutti quegli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire, è uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire.

Viceversa, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono realizzabili anche mediante la procedura semplificata della D.I.A.

L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio-amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.

Il permesso di costruire è attivabile:

- ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n° 380/2001,
- oppure, in alternativa alla D.I.A., ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.P.R. n° 380/2001, ricorrendone le condizioni.

La D.I.A. è attivabile:

- ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001;
- deve in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

ARTICOLO 14 – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al Permesso di Costruire ; in particolare, sono soggette a Permesso di Costruire, gratuito od oneroso secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 :

- nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifica del volume, modifica della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti di destinazione d'uso;
- cambiamenti di destinazione d'uso con opere ; lavori che alterano il manufatto edilizio
- opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- opere di urbanizzazione secondaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale ;
- cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- case e strutture mobili collegate stabilmente al suolo;
- serre con copertura permanente;
- interventi relativi ad aree scoperte che non si configurano come semplice sistemazione esterna, oggetto di permesso di costruire o D.I.A. secondo le distinzioni del successivo art. 15
- interventi di manutenzione totale o parziale con o senza contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- cave, torbiera e discariche di rifiuti;
- installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali, agricoli;
- costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- installazione di capannoni, ponti, impianti tubolari e sospesi , silos, concime, tettoie, pensiline e porticati, qualora costituiscano pertinenze o no o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- manufatti su suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie o gonfiabili, quando richiedano allacci ai pubblici servizi;

- opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, piazzole per alloggi temporanei (roulottes, caravan, case mobili, etc....)
- installazione di distributori di carburanti con annessi servizi
- costruzione di balconi e/o pensiline su edifici esistenti;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne degli edifici;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, etc..con eccezione dei singoli impianti relativi alle unità immobiliari;
- costruzione di opere di allacciamento fognario

Per quanto attiene opere di urbanizzazione primarie e secondarie promosse dai privati, si precisa che i relativi progetti sono approvati dall'Amministrazione Comunale previo parere del responsabile del settore lavori pubblici

ARTICOLO 15 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi e per effetto del CAPO III del D.P.R. 380/2001

- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma esterna dell'edificio
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- Impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni anche con realizzazione di volumi tecnici;
- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo o al piano terra del fabbricato esistente;
- Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non violano eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale;
- Installazione di pannelli solari, termici, fotovoltaici, generatori eolici, con annessi volumi tecnici.

Possono altresì essere realizzati con Denuncia di Inizio attività in alternativa al permesso di Costruire i seguenti interventi :

- Ristrutturazione edilizia
- Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani esecutivi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e

costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs 490/99 è necessario il parere preventivo della Soprintendenza che deve essere allegato alla richiesta di D.I.A.

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

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

ARTICOLO 16- ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nel rispetto delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n° 400, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo :

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere di urgenza e necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- e) demolizioni di opere abusive ordinata dal Sindaco o dal Dirigente del Servizio

ARTICOLO 17 - INTERVENTI PER MANUFATTI STAGIONALI TEMPORANEI

Sono quelli rivolti ad installare manufatti di facile asportabilità atti a far fronte ad esigenze temporanee.

I sopra indicati interventi sono ammissibili in tutte le zone a condizione che in aree già sistemate a spazi pubblici e/o di uso pubblico non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi.

Detti interventi sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire.

Qualora trattasi di suolo pubblico, il Permesso di Costruire è subordinato al parere preventivo dell'Amministrazione all'occupazione del suolo.

I manufatti al fine di essere considerati stagionali-temporanei possono permanere installati per un periodo non superiore a mesi 6 (sei).

Sono esclusi da tale termine i manufatti temporanei funzionali a lavori in corso ; in tale caso, le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata del periodo di lavorazione.

E' fatto obbligo agli intestatari del permesso di cui sopra ripristinare lo stato dei luoghi entro il periodo di tempo previsto nell'atto autorizzativi.

I manufatti temporanei-stagionali devono essere installati a non meno di mt. 1,50 dal confine delle proprietà

adiacenti; in difetto, deve essere acquisito il consenso del confinante.

E' tassativamente elusa la installazione di manufatti temporanei destinati alla residenza.

CAPO 3 – CARATTERISTICHE ISTANZE - ATTI - PROGETTI

ARTICOLO 18 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE-SOGGETTI LEGITTIMATI

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo I seguenti soggetti:

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

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

ARTICOLO 19 – PERMESSO DI COSTRUIRE – DOMANDA – ALLEGATI- ELABORATI TECNICI

La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e deve contenere oltre all'oggetto della stessa, i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- h) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti

Alla domanda devono essere allegate:

- attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dai successivi articoli 125 e 126.
- parere igienico-sanitario rilasciato dalla U.S.L. competente per territorio e autorizzazione della Provincia e/o dell'ANAS nel caso in cui il progetto preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali e/o statali o comporti la realizzazione di manufatti in adiacenza alle medesime strade
- nulla osta del comando provinciale dei VVF relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi nei casi previsti dalla normativa vigente
- autorizzazioni della Soprintendenza alle Antichità, della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e degli Enti competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24 luglio 1977 n° 616 in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/39, 1497/39, 431/85

- verifica degli adempimenti di cui alle norme di attuazione del P.U.T.T./P.
- autorizzazione ai sensi del RD 3267/23 e RD 1126/26 per interventi nei territori vincolati a scopi idrogeologici e forestale
- autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (universitaria, scolastica, ospedaliera, etc....)
- altri eventuali n.o. ed autorizzazioni di Enti ed Organi estranei all'Amministrazione Comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti
- limitatamente alle sole opere da realizzare nelle zone omogenee E (ZONE AGRICOLE) certificazione dell'Ispettorato Provinciale Agricoltura che attesti, al fine del rilascio del permesso gratuito, il possesso, da parte del titolare del Permesso di Costruire, dei requisiti fissati dal D.Lgs. 29 marzo 2004 n° 99 e relative normative regionali per l'attribuzione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti in un'unica copia :

- estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a mesi sei, contenente gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento, le relative superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti;
- certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari dal quale risulti la piena disponibilità dell'immobile o documento comprovante il titolo per richiedere il permesso di costruire
- computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento generale e/o esecutivo vigente
- computo del coefficiente volumico globale inerente le dispersioni termiche, solo nei casi previsti dalla legge n° 10 ex legge 373/77
- progettazione degli impianti, solo nei casi previsti dalla legge 46/90
- modulo oneri e computo metrico estimativo delle opere progettate ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione (solo nei casi di cui agli artt. 5-10 della legge n°10/77)
- qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle urbanizzazioni, la relativa domanda per la realizzazione delle suddette opere deve essere presentata insieme con la domanda per il Permesso di Costruire ed in ogni caso prima del ritiro dello stesso, previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 comma 2° del DPR 380/2001
- per interventi relativi a stabilimenti produttivi soggetti alle leggi speciali per la prevenzione ed il controllo degli inquinamenti, dovrà essere presentata : copia della domanda al Sindaco per l'autorizzazione provvisoria allo scarico o agli scarichi dei liquidi, qualora sia prevista l'immissione in pubblica fognatura oppure sul suolo o in canali ricettori a norma del D.L. 11/99 n° 152, L.R. 20/2/98 n° 1, R.R. n° 4 del 3/11/89 ; copia della domanda presentata alla Regione per ottenere la specifica autorizzazione nel caso di emissioni in atmosfera di cui al D.P.R. n° 203 del 24/5/88
- i progetti appartenenti alle categorie di cui al DPR n° 377/88 dovranno essere corredati da tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 per la valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 6

legge n° 349 del 8/7/86

Gli elaborati tecnici di progetto da allegare alla domanda di Permesso di costruire, da presentare in duplice copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm. 210x297) riportanti su ciascuna tavola l'oggetto della richiesta del permesso di costruire, le generalità e la firma del richiedente, le generalità e la/e firma/e, timbro/i professionale dell/i progettista/i, oggetto specifico della tavola, scala grafica della tavola, sono costituiti esemplificatamente da :

- relazione tecnica illustrativa ed indagine storica per edifici vincolati o classificati dal P.R.G. con la descrizione dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme di attuazione; caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, n° piani, etc...); caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegate nelle principali strutture, quali fondazioni, strutture verticali ed orizzontali, coperture, tamponamenti, divisori, etc...); caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, gas o altre fonti energetiche, telefonico, scarichi idrici, condizionamento, antincendio, antifurto, etc...) ; caratteristiche delle finiture (pavimenti, rivestimenti interni ed esterni, tinteggiature, etc...). Per i fabbricati produttivi la relazione deve, inoltre, contenere : la descrizione delle lavorazioni effettuate; la specificazione di materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione; dispositivi per la sicurezza interna ed esterna per la fabbrica; intensità dei rumori provenienti dalle lavorazioni; quantità di acqua utilizzata e relativa fonte di approvvigionamento; presuntivi consumi di energia elettrica , fonti alternative, gas.
- Tavole di inquadramento generale : stralcio rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:5000 ed 1:2000 con perimetrazione/individuazione area intervento; stralcio della planimetria dello strumento urbanistico vigente generale o/e esecutivo in scala 1:5000 e 1:2000 con la perimetrazione dell'area di intervento; planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:500 e/o 1:200 estesa per un raggio di almeno 50 mt. con riferimento all'intervento di progetto con indicazione dell'orientamento, toponomastica, quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, ubicazione proprietà intervento, proprietà confinanti e nomi delle ditte interessate, edifici circoscrizioni con evidenziazione delle loro altezze, strade e loro larghezze, alberature d'alto fusto, vegetazione autoctona (macchie e canne) distribuzione idrica, fognatura linea elettrica, telefonica, gas, eventuali volumi esistenti da conservare o da demolire, tipologia recinzioni esistenti, ed ogni altro elemento che possa caratterizzare la situazione di fatto.
- Tavole planimetriche di progetto : planimetria lotto intervento in scala 1:200 con quote planimetriche ed altimetriche , individuazione recinzioni, localizzazione volumi di progetto con quote planimetriche ed altimetriche, distanze dai confini, distanze fra fabbricati, dalle strade, tabella dati di progetto con superficie catastale e reale area oggetto intervento, superficie della zona omogenea di cui l'intervento fa parte, superficie fondiaria del lotto, superficie coperta dell/i manufatti, volume del manufatto, superficie utile abitabile, superficie non residenziale, superficie complessiva, superficie accessori, superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche, indice di fabbricabilità fondiaria, superfici delle aree destinate a parcheggio , per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree a parcheggi per pertinenza edifici (art. 41 sexies legge 1150/42 e legge 122/89), superficie delle aree destinate a verde; planivolumetrico di progetto in scala 1:200, con definizione puntuale delle opere di sistemazione

dell'area, delle recinzioni, delle essenze ed alberature esistenti, delle essenze e piante di nuovo impianto, delle sistemazioni degli spazi destinati a parcheggio, delle aree libere, precisando la tipologia delle pavimentazioni con particolari costruttivi in scala adeguata; planimetria di progetto in scala 1:200 con individuazione delle reti degli impianti previsti con particolari costruttivi in scala adeguata.

- Piante in scala non inferiore a 1:100 relative ai singoli piani dello o degli edifici compresi sotterranei, seminterrati, sottotetti e coperture, debitamente quotate e con indicazione della destinazione d'uso di ogni singolo locale, dimensioni lineari e superficie utile, spessore dei muri, dimensioni delle aperture, rapporto di illuminazione di ciascun locale
- Sezioni in n° non inferiore a 2 (sezione longitudinale e trasversale) di cui una almeno in corrispondenza del vano scala, in scala non inferiore a 1:100 con indicazione delle altezze nette dei piani, spessore dei solai, vespai e coperture, altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, ingombro volumi tecnici e parti aggettanti, altezza complessiva dell'edificio
- Prospetti con riferimento a tutte le facciate in scala non inferiore a 1:100 con indicazione dettagliata dei materiali previsti
- Particolari in adeguata scala (1:50, 1:20, 1:10, 1:1) con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi e/o decorativi e/o strutturali del fabbricato
- Eventuale documentazione tecnica aggiuntiva richiesta da leggi e regolamenti relativi ad edilizia speciale e/o pubblica.
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, con viste complessive dell'area di intervento e viste particolari dai quattro punti cardinali

Per tutti i progetti di interventi edilizi relativi ad edifici esistenti, gli elaborati, sempre in due esemplari, oltre alle tavole di inquadramento generale ed alle planimetrie di cui al punto precedente dovranno contenere:

- Rilevo dello stato attuale dell'edificio, con indicazione degli elementi strutturali, rifiniture interne ed esterne e destinazioni d'uso dei locali ai vari piani, in scala 1:50
- Intervento edilizio costituito da grafici di rilievo in cui con colore rosso saranno indicate le demolizioni, gli scavi, con colore giallo le sostituzioni e le nuove opere, in scala 1:50
- Progetto edilizio con indicazione degli elementi strutturali, delle rifiniture interne ed esterne e destinazioni d'uso, in scala 1:50
- Particolari costruttivi significativi delle opere di finitura in adeguata scala
- Documentazione fotografica
- Eventuali titoli autorizzativi delle opere esistenti

Per il Permesso a costruire Convenzionato deve essere allegata alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della vigente legislazione, previo accordi con l'Amministrazione Comunale.

Per i progetti di edifici, sia nuovi che esistenti, aventi funzione produttiva, gli elaborati grafici di progetto devono essere presentati in quattro esemplari

- relazione tecnica illustrativa, i cui contenuti, in aggiunta a quelli previsti per le costruzioni in genere, in

precedenza illustrati, debbono precisare : numero e sesso degli addetti attuali e previsti , cicli di lavorazione, attrezzature e mezzi, materiali d'uso etc.....

ARTICOLO 20 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – DOMANDA – ALLEGATI – ELABORATI TECNICI

La domanda di denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IV A;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
- d) generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all' Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;
- e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, Sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento
- g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- h) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili

Relazione tecnica :Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della d.i.a.;
- b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dal comma 8 dell' art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, così come sostituito dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Elaborati tecnici : In relazione alla tipologia di lavoro per la quale viene richiesta la D.I.A.

ARTICOLO 21 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – ELABORATI TECNICI

Alla domanda di D.I.A., sottoscritta da soggetto legittimato di cui all'art. 19 e con i contenuti di cui all'art. 20 del presente Regolamento, devono essere allegati :

- planimetria generale in scala 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento
- progetto in scala 1:100 delle opere da seguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando strutture da mantenere, da demolire, da ricostruire
- documentazione fotografica a colori per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato
- ove necessario, parere igienico sanitario rilasciato dalla A.U.S.L. competente;
- eventuali titoli autorizzativi delle opere esistenti.

ARTICOLO 22 – INTERVENTI DI RISANAMENTO E RESTAURO – ELABORATI TECNICI

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – ELABORATI TECNICI

Alla domanda, sottoscritta da soggetto legittimato di cui all'art. 19 e con i contenuti di cui all'art. 20 del presente Regolamento, vanno allegati:

- planimetria in scala 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- stralcio della tavola di P.R.G. con localizzazione grafica dell'intervento;
- rilievo dello stato di fatto, con indicazione delle sovrastrutture, comprendente piante, prospetti e sezioni in scala 1:50 di tutti i piani, coperture e volumi tecnici dell'edificio, indicanti finiture (pavimenti, infissi interni, infissi esterni, rivestimenti, trattamenti superfici, etc.....)
- particolari costruttivi, in adeguata scala, degli elementi storicamente- artisticamente-ambientalmente significativi, nonché degli spazi interni;
- documentazione fotografica a colori
- progetto di restauro (piante ai vari livelli, sezioni, prospetti, etc...) in scala 1:50 con eventuali dettagli necessari in scala maggiore
- piante ai vari piani con dimensioni planimetriche, superficiali dei vari ambienti e loro destinazione d'uso.

ARTICOLO 23 – INTERVENTI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – ELABORATI TECNICI

L' intervento che prevede la realizzazione di opere edilizie, viene assimilato ad intervento di ristrutturazione e pertanto, alla domanda di Permesso di Costruire, deve essere allegata la documentazione tecnica di cui all'art. 23 del presente Regolamento.

Per l'intervento che non richiede la realizzazione di opere edili, la domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- stralcio della zona omogenea del P.R.G. con la localizzazione dell'immobile di cui si richiede la conversione d'uso o tipologica;
- planimetria della zona in scala 1:1000 e/o 1:2000 della zona, con indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- pianta di tutti i piani dell'edificio, sezioni significative e schema degli impianti;
- relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di

infrastrutturazione della zona

La domanda va sottoscritta da soggetto legittimato di cui all'art. 19 e con i contenuti di cui all'art. 20 del presente Regolamento

ARTICOLO 24 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE – ELABORATI TECNICI

Alla domanda, sottoscritta da soggetto legittimato di cui all'art. 19 e con i contenuti di cui all'art. 20 del presente Regolamento, vanno allegati:

- stralcio di insieme della zona circostante costituita da: stralcio P.R.G.; planimetria della zona in scala 1:1000
- planimetria quotata dell'area di intervento in scala 1:200
- piante e sezioni del fabbricato e/o dei manufatti da demolire, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità di esecuzione della demolizione redatta dal Direttore dei Lavori.

Il rilascio del Permesso di Costruire per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del Permesso di Costruire una nuova costruzione o per altri interventi relativi all'area di pertinenza salvo che si tratti:

- edifici la cui demolizione sia prevista dal P.R.G., oppure si renda necessario per accertate deficienze statiche;
- area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata in tutto o parte a spazi od a servizio pubblico

Il rilascio del Permesso di Costruire per demolizione, è subordinato:

- alla disinfezione del fabbricato
- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale, dovrà essere garantita la stabilità e l'utilizzazione della residua parte del fabbricato;
- alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano immediata utilizzazione;
- alla protezione e conservazione patrimonio arboreo esistente

ARTICOLO 25 – INTERVENTI DI OPERE INTERNE – ELABORATI TECNICI

La relazione di asseverazione deve essere corredata dai seguenti elaborati grafici in copia unica (scala 1:200 o/o 1:100)

- stato di fatto
- progetto
- tavola degli interventi

Contestualmente alla presentazione dell'asseverazione dovrà essere indicato il nominativo del Direttore dei Lavori.

ARTICOLO 26 - INTERVENTI EDILIZI INTERESSANTI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e della legge 23 dicembre 1994 n° 724, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.R.G.

Nelle more dell'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, ai sensi dell'art. 29 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, nei casi di documentata condizione di degrado che determini l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al primo comma, è consentita, previo permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planovolumetrici, la demolizione e successiva ricostruzione; l'intervento di ricostruzione deve essere comunque finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene la consistenza edificata in termine di superficie lorda di pavimento, superficie coperta, altezza e tipologia edilizia e deve avere destinazione d'uso conforme alla specifica disciplina urbanistica di zona.....

La norma di cui al precedente comma non si applica agli immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico.

ARTICOLO 27 - STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI.

PER LA RADIOTELEVISIONE ED IMPIANTI ASSIMILABILI ED ACCESSORI

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede ad individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione ed impianti assimilabili ed accessori.

A tale scopo ed al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.

- 1 Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- 2 Gli impianti, le attrezzature e gli accessori assimilabili, devono rispettare le distanze dalle strade e le distanze dai confini di proprietà di terzi. E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della competente ASL e/o ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.
- 3 Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego delle migliori tecnologie disponibili per la protezione della popolazione, dell'ambiente, del territorio.
- 4 Ogni domanda deve contenere l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dall'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre

all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.

- 5 E' fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa ex art. 54 del D.Lgs. 16 agosto 2000 n° 267.
- 6 Ove l'ordine di spostamento o disattivazione dell'impianto non venga adempiuto entro il termine di 90 gg., il Comune provvederà d'ufficio addebitando i costi e le spese a carico del soggetto inadempiente.
- 7 Il soggetto richiedente è tenuto a presentare al Comune, al momento della domanda per la realizzazione dell'impianto, apposita polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario e/o assicurativo, a garanzia di tali costi e spese per la diversa localizzazione e per la disattivazione dell'impianto, non inferiore al valore documentato dell'impianto edificando.

TITOLO II

RILASCIO TITOLI ABILITATIVI

CAPO 1 – LA COMMISSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 28 - COMPETENZE

La Commissione Edilizia (C.E. in seguito) è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.

La C.E. , in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità prtpgettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità ed all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali ed architettoniche cui l'intervento si riferisce.

La C.E. deve esprimere il proprio parere obbligatorio in merito a :

- 1 Istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire
- 2 Istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01
- 3 Istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi che prevedano la modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture o delle loro pertinenze;
- 4 Istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490;
- 5 Procedimento tesi all'annullamento di ufficio del Permesso di costruire
- 6 Pareri ai sensi dell'art. 32 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e ss.mm.ii.;
- 7 Istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Amministrative per la posa di insegne commerciali e cartellonistica pubblicitaria

Il parere della C.E. è escluso nei seguenti procedimenti :

1. Dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380
2. Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380

La C.E. deve esprimere il proprio parere su

1. Proposte di variante al Piano Regolatore Generale
2. Proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio
3. Progetti di opere pubbliche
4. Proposte di Piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata

Il parere della C.E. non è vincolante; nei casi di pareri obbligatori, il Responsabile del provvedimento può motivatamente essere disorde; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

ARTICOLO 29 - COMPOSIZIONE

La C.E. è composta dal Sindaco o Assessore delegato che assume la Presidenza della C.E. e dai seguenti componenti aventi diritto di voto :

1. Due Consiglieri Comunali, uno in rappresentanza della maggioranza ed uno della minoranza;
2. Un architetto o un ingegnere ed un geometra;
3. Un avvocato con specifica competenza in diritto amministrativo
4. Un architetto esperto nel settore di tutela paesaggistica ed ambientale
5. Un rappresentante degli imprenditori edili

I componenti elettivi, devono possedere la maggiore età ed essere ammessi all'esercizio dei diritti politici.

Partecipano alle sedute della C.E. , senza diritto al voto

1. Il rappresentante della competente struttura comunale o suo delegato, che assume la funzione di segretario verbalizzante;
2. Il Comandante Provinciale dei VVF o suo delegato;
3. Il responsabile del servizio di igiene pubblica e ambientale o un suo delegato;

ARTICOLO 30 - NOMINA E DURATA

I componenti aventi diritto di voto sono nominati dalla Giunta Comunale.

I componenti della C.E. restano in carica fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati.

La prima seduta della C.E. deve essere convocata entro il quindicesimo giorno successivo all'esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di nomina; in tale seduta i commissari aventi diritto di voto eleggono al loro interno un Vice Presidente che ha il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.

Le dimissioni da componente della C.E. , indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al protocollo del Comune; esse sono irrevocabili e non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.

In caso di dimissioni di un componente, la Giunta Comunale entro 30 gg. provvede alla surroga, dandone comunicazione al Presidente della C.E.

Alla scadenza del termine di durata, la C.E. deve essere ricostituita con le modalità previste dal presente Regolamento e con l'osservanza delle disposizioni della legge 15 luglio 1994 n° 444.

ARTICOLO 31 - FUNZIONAMENTO E PARTECIPAZIONE AI LAVORI

Il Presidente, sentito Responsabile della struttura Comunale competente, fissa le date della convocazione della C.E. , stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.

La convocazione della C.E. deve avvenire con avvisi scritti, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la C.E. potrà essere convocata con avvisi telefonici tre giorni prima di quello stabilito per la seduta.

I Componenti della C.E. hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

Le sedute della C.E. hanno luogo in forma privata.

Il Presidente della C.E. può disporre, per questioni di particolare rilevanza, la partecipazione alla seduta, senza diritto al voto, di Funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di Esperti di comprovata e specifica competenza.

La C.E. , con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha la facoltà di chiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.

Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno la metà dei componenti aventi diritto di voto.

Per la validità dei pareri in ordine alle istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490, occorre, in ogni caso, la presenza dell'esperto in materia paesistica-ambientale.

I pareri della C.E. si intendono validamente assunti qualora abbiano ottenuto il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.

Nell'ambito delle competenze della C.E. il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie chiedendo al Responsabile della struttura Comunale competente approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.

Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del Segretario ; il verbale, al fine dell'attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i componenti aventi diritto al voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il n° dei voti a favore, contrari ed astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i Componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono integralmente riportati a verbale.

L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai cittadini, mediante misura o estrazione di copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

ARTICOLO 32 - INCOMPATIBILITA'

Sussistono per i componenti aventi diritto di voto, le medesime condizioni di ineleggibilità ed incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.

Non possono essere eletti componenti con il diritto di voto i rappresentanti di Organi, Istituzioni ed Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.

Costituisce caso di incompatibilità la nomina in Commissioni Consiliari.

Restano ferme, altresì le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche sancite dall'Ordine Professionale

cui il componente nominato è eventualmente iscritto.

Le cause di ineleggibilità sopravvenute a quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

I componenti che sono stati nominati membri con diritto di voto per tre mandati consecutivi, non possono

essere, allo scadere della terza nomina, immediatamente nominati ; eccezioni possono essere ammesse, opportunamente motivate.

ARTICOLO 33 - DECADENZA, RIMOZIONE E SOSPENSIONE

Le cause di incompatibilità previste al precedente articolo , sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della C.E.

I componenti nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, decadono dall'incarico.

In tali casi il Presidente informa la Giunta Comunale che, entro i 30 gg. successivi, provvede alla surroga del componente decaduto.

Con deliberazione della Giunta Comunale i componenti della C.E. possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.

In attesa della rimozione, il Presidente, qualora sussistano motivi di grave ed urgente necessità, può sospendere i componenti della C.E.

ARTICOLO 34 - MODALITA' DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

La C.E. si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente, compresi nell'ordine del giorno, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

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

In particolare, la C.E. valuta :

1. L'impatto estetico visuale dell'intervento;
2. Il rapporto con il contesto;
3. La qualità progettuale;
4. La compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti

In ogni caso il parere della C.E. deve essere adeguatamente motivato.

ARTICOLO 35 - MODALITA' DI VALUTAZIONE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

La C.E., integrata con l'esperto in materia di tutela paesaggistico-ambientale esprime nei modi previsti dalla legge il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la C.E. fa riferimento alla sub-delega regionale nonché agli altri atti di natura paesistica.

CAPO 2 – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ARTICOLO 36 - INIZIO DEI LAVORI

Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, deve comunicare per iscritto al Comune la data di inizio lavori.

La comunicazione, controfirmata dal direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere :

- gli estremi dell'atto abilitativo cui si riferiscono i lavori
- le generalità, la residenza, il Codice Fiscale del titolare, ovvero, in caso di soggetto diverso da persona fisica,
- le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla CC.II.AA.
- le generalità del responsabile del cantiere

La data di inizio lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dallo effettivo inizio.

Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del ventesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, ovvero dalla data di presentazione della relazione asseverata in caso di opere interne di cui all'art. 26 della legge 47/85.

L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio della fase di edificazione che dimostri la effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere.

L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativi preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

ARTICOLO 37 – RICHIESTA E DETERMINAZIONE DEI PUNTI FISSI

Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, siano esse esistenti o previste dagli strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativi preventivo all'attività edilizia, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

La ricognizione di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro i 10 giorni lavorativi

successivi alla data di presentazione dell'istanza.

Al termine delle operazioni di ricognizione deve essere redatto verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'Impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Nei casi di interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia inizio attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'Impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori.

La picchettatura o altra idonea segnalazione dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione fine lavori.

ARTICOLO 38 - VISITE ISPETTIVE

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza della Direzione dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

ARTICOLO 39 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI EDILI

Fermo restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla legge 11 febbraio 1994 n° 109, e ss.mm.ii., tutti i lavori edili disciplinati dal presente regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato ed in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

In fase di realizzazione e di conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

Durante lo svolgimento dell'attività edilizia devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico ed ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti. In tutti i cantieri edili devono essere realizzati idonei servizi igienici con scarichi conformi alla normativa vigente ed adeguate forniture di acqua potabile, docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori ed in n° adeguato agli addetti. Idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.

Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle competenti Autorità,

i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia di inizio attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo del Comune.

Sul cantiere deve essere costantemente presente il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice o idonea persona che lo rappresenti ; le generalità del responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori.

Nel caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite tutte le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

Nei cantieri edili in cui siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista al pubblico , una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni di h. mt.0,75, largh. mt. 1,50, con l'indicazione degli estremi del provvedimento preventivo abilitativi all'esercizio di attività edilizia, generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

In caso di violazioni delle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle segnalazioni alle competenti Autorità per l'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

ARTICOLO 40 - RECINZIONI PROVVISORIE PER IL CANTIERE E STRUTTURE PROVVISORIALI

I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati ed isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione ed a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purchè siano opportunamente segnalati e viglati ed a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo o inconveniente.

L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere ed alla posa di strutture provvisoriali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativi preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

E' obbligo del Committente, Direttore dei lavori, Impresa assuntrice acquisire benestare o nulla osta da parte di enti esercenti condutture e cavi aerei e sotterranei eventualmente presenti nel cantiere preventivamente alla realizzazione delle recinzioni. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongono l'occupazione temporanea di spazi pubblici, deve preventivamente ottenere l'autorizzazione da parte della competente Autorità.

Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali , devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a mt. 2,00, risultare non trasparenti; le porte ed i cancelli delle stesse devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario dei lavori o quando i lavori non sono in corso; gli angoli delle recinzioni sporgenti verso il suolo pubblico devono essere dipinti per

tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente; le recinzioni devono essere corredata, dove necessario, da apposita segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla Polizia Municipale.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso compenso alcuno.

In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo di ufficio a spese dell'inadempiente.

ARTICOLO 41 - SISTEMAZIONE E BONIFICA DELLE AREE EDIFICABILI

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame od altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.

Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto ad infiltrazioni di acque superficiali e/o sotterranee, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico-sanitarie, devono essere preceduti da adeguati interventi di risanamento.

ARTICOLO 42 - SCAVI

Gli scavi devono essere caratterizzati da stabilità atta a garantire la sicurezza di strutture, impianti ed edifici posti nelle vicinanze, non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiali di risulta, deve essere comunicato, alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

Nelle operazioni di trasporto deve essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

Nei casi di demolizioni o di scavi che comportino pregiudizio alle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti ed alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

ARTICOLO 43 - DEMOLIZIONI

Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti

dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri in cui si procede alle demolizioni con qualsiasi tecnica e mezzo, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte ad impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità ; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità

I materiali provenienti dalle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario occupare temporaneamente spazio pubblico, il Committente dovrà preventivamente ottenere apposita autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico .

ARTICOLO 44 - CAUTELE PER RITROVAMENTO BENI ARCHEOLOGICI, STORICI, ARTISTICI

Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia di ritrovamento di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'art. 2 del D.Lgs. n° 490 del 22/10/99, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente o custoditi lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti o, se trattasi di beni mobili dei quali non si possa garantire la custodia, rimuovendoli per meglio garantire la sicurezza e la conservazione.

I lavori devono essere immediatamente sospesi, al fine di lasciare intatto il sito ritrovato ed immediatamente deve essere partecipato l'evento all'Autorità competente al fine di poter procedere alle successive operazioni. Il Committente, in qualità di titolare del cantiere, dovrà assicurare la massima collaborazione all'Autorità competente.

ARTICOLO 45 - MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO

La manomissione del suolo pubblico è soggetta ad apposita autorizzazione rilasciata dal Comune.

Chiunque, soggetti privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione del suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.

L'istanza, redatta in carta legale, deve contenere :

- 1) Le generalità, la residenza, il Codice Fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il n° di partita IVA
- 2) Le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori
- 3) L'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia :

1. Planimetria catastale in scala 1:1000 con individuazione area di intervento
2. Planimetria generale orientata in scala non inferiore a 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi (materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto di intervento)
3. Relazione tecnica relativa ai lavori previsti con specificazione puntuale delle tecniche di

intervento, dei materiali da utilizzare per i ripristini, etc.....

4. Computo metrico estimativo delle opere da realizzare e dei ripristini da effettuare

5. Documentazione fotografica : viste complessive e viste dai quattro punti cardinali

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita determinazione del competente organo comunale sulla base dei costi dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico

In caso di urgenza e di pericolo per la pubblica incolumità , gli interventi possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione sotto la personale responsabilità del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente.

In tali casi, il Committente, anche mezzo fax, deve comunicare alla competente struttura comunale, prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo di intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento.

Entro cinque giorni lavorativi dalla data di comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente nei modi e nei termini previsti dai commi precedenti.

Al termine di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale a mezzo di comunicazione scritta

Entro 15 gg. dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, deve essere effettuata alla presenza del soggetto titolare dell'autorizzazione o di suo delegato, verifica ispettiva da parte del personale dell'Amministrazione Comunale tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati.

In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro 10 gg. , ovvero potrà ordinarne l'esecuzione di ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare dell'autorizzazione; in tal caso l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.

In caso di esito positivo della verifica, il Titolare dell'autorizzazione dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data di effettuazione della visita ispettiva. La cauzione prestata a garanzia verrà restituita previo richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale. In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.

Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.

Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare lo spazio pubblico oltre quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate

I riempimenti da effettuarsi con i materiali previsti in computo metrico ed accettati dall'Amministrazione dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito; eventuali cedimenti dovranno essere immediatamente ripristinati a cura del soggetto

titolare dell'autorizzazione per conservare il piano del suolo pubblico manomesso uniforme e privo di dislivelli. In caso di manomissione di strade o di accessi ad edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine ai differimenti degli interventi, in ragione di assicurare transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti strade di maggiore intensità di traffico potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche spingitubo. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, saracinesche, caditoie, etc... I lavori di ripristino dovranno comprendere l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata

ARTICOLO 46 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.

Il termine temporale per l'esecuzione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione del tipo di opera da realizzare o delle particolari tecniche costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il titolare di atto abilitativi preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data dell'ultimazione dei lavori

La comunicazione deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione

L'ultimazione dei lavori si concretizza con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio

In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativi preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di un nuovo atto abilitativi relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

CAPO 3 – VARIAZIONE DI TERMINI E TITOLARIETA'

ARTICOLO 47 – VOLTURA ATTO ABILITATIVO PREVENTIVO

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via

di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

ARTICOLO 48 – PROROGA ATTO ABILITATIVO PREVENTIVO

1. Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del procedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.

2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanzialmente reso impossibile concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

4. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

ARTICOLO 49 – VARIANTI AL PROGETTO ASSENTITO

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

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

3. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

5. Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente - nel corso della validità del provvedimento abilitativo - interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.

6 In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

ARTICOLO 50 – SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'IMPRESA ASSUNTRICE DEGLI STESSI

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve dare immediata comunicazione alla competente struttura comunale.

2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- d) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere
- e) la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- f) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
- g) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale

CAPO 4 – AUTORIZZAZIONI – CERTIFICAZIONI - ASSERVIMENTI

ARTICOLO 51 - AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITÀ

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.

2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico

degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.

5. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari, o successori o aventi causa, dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.

6. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
- d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);

7. Alla domanda devono essere allegati:

- a) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
- b) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n° 662;
- c) una dichiarazione del Direttore dei lavori o di altro professionista abilitato che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri,

- d) delle strutture, degli impianti e degli ambienti;
- e) gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore;

8. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.

9. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 8, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del DPR n° 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

10. Il termine di cui al comma 8 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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

ARTICOLO 52 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.

3. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1: 1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

4. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente P.R.G. e l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici.

ARTICOLO 53 – ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento

ovvero di una alienazione, anche parziale, dell' area.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e trascritto con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

ARTICOLO 54 - CERTIFICATO INERENTE LA CLASSIFICAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo, esplicito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.

3. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, ricorra per l'intervento d'interesse.

ARTICOLO 55 - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dal titolo II del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, hanno l'obbligo di sottoporre all'Amministrazione Comunale subdelegata, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico - edilizio inerenti beni ambientali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio delle attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

CAPO 5 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

ARTICOLO 56 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi del Piano regolatore generale sono quelli previsti da specifiche leggi Nazionali e leggi regionali in materia.

ARTICOLO 57 – PROGETTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA – ATTI ED ELABORATI TECNICI

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare a scopo edificatorio nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, devono presentare al competente ufficio comunale la relativa domanda unitamente al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato redatto da tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale, con l'impegno di attuazione secondo gli obblighi espressamente previsti dalla convenzione; nel caso di più proprietari alla domanda va allegato atto nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra di loro.

A corredo della domanda, sottoscritta da soggetto legittimato di cui all'art. 19 e con i contenuti di cui all'art. 20 del presente Regolamento, va presentato il progetto in n° minimo di 4 copie, composto da:

Relazione Tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto e contenente le seguenti indicazioni: zona omogenea di riferimento e relative Norme Tecniche di attuazione; destinazione d'uso dell'intervento; inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale; i criteri ispiratori delle scelte progettuali; la specificazione delle aree per destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria); i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione).

Stima Sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e loro ripartizione tra il Comune ed i Privati nel rispetto degli obblighi discendenti dalla convenzione.

Tavole grafiche di inquadramento generale e stato di fatto:

Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:5000 e/o 1:2000 con indicazione degli estremi di adozione ed approvazione e localizzazione-evidenziazione grafica delle aree oggetto dell'intervento;

Estratto Originale Mappa Catastale con indicazione indicazione grafica delle particelle e con gli elenchi delle proprietà ricadenti nel piano esecutivo e relative caratteristiche di superficie ed estimo.

Piano Quotato Area Intervento in scala 1:500 con curve di livello non superiori a mt. 1,00 ed indicazioni delle

piantumazioni esistenti.

Planimetria Stato di Fatto, quotata, in scala 1:500 estesa a tutto il comparto di intervento ed ai limitrofi terreni per una larghezza di mt. 50,00, in cui devono essere indicati : eventuali servitù esistenti; vincoli di varia natura e funzione interessanti l'area di intervento (vincolo archeologico, idrogeologico, ambientale, di P.U.T.T./P, etc...); viabilità esistente , attrezzature, opere di urbanizzazione, etc...; vegetazione esistente; manufatti di vario tipo, recinzioni, fabbricati esistenti con relative caratteristiche ed altezze.

Documentazione Fotografica sullo stato dei luoghi, con viste complessive e viste particolari dai quattro punti cardinali.

Tavole grafiche di progetto :

Planimetria di progetto, quotata, in scala 1:500 contenente i seguenti elementi : strade e spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali (larghezza, raggi di curvatura, etc...), relative quota altimetriche, fasce di rispetto, distacchi degli edifici dalle sedi stradali; localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, quotati planimetricamente e altimetricamente, con indicazione, per ciascuno di essi, del carico volumetrico, superficie coperta, altezza manufatti, risultanti dall'applicazione di disposizione di legge, di piano urbanistico generale, e di regolamento edilizio; la o le sagome di massimo ingombro degli edifici-manufatti da realizzare con indicazione dei distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, etc...; aree ed opere da destinare all'urbanizzazione primaria con dimensioni planimetriche, altimetriche, superficiali ; aree ed opere da destinare all'urbanizzazione secondaria, con dimensioni planimetriche, altimetriche, superficiali ; ubicazione degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) con dimensioni planimetriche, altimetriche, superficiali ; ubicazione delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia, con dimensioni planimetriche, altimetriche, superficiali .

Planimetrie ed altimetrie, in scala 1:500 (minimo), degli edifici da realizzare con relativa destinazione d'uso.

Profili longitudinali e sezioni in scala 1:500 (minimo) con rappresentazione degli edifici.

Planimetria in scala 1:500 con progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti alle reti principali esistenti.

Planimetria in scala 1:500 (minimo) con specificazione del sistema del verde e degli elementi di arredo urbano, con particolari in idonea scala.

Planimetria (eventuale) in scala 1:500 con suddivisione in unità minime di intervento delle aree edificabili

Norme Urbanistico Edilizie nel rispetto, ed in approfondimento, delle Norme Tecniche del P.R.G. e del presente Regolamento edilizio.

Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con gli uffici competenti preposti alla realizzazione delle stesse opere.

La Convenzione, parte integrante del progetto di piano, essenzialmente deve prevedere :

- la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ;
- le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
- le garanzie finanziarie che il/i lottizzante/i devono presentare al Comune in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;

- le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle vigenti leggi e le modalità di trasferimento delle opere al Comune;
- le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano esecutivo.

ARTICOLO 58 – PROGETTI DI MASSIMA PIANI ESECUTIVI – ATTI ED ELABORATI TECNICI

Ove ricorrano particolari motivi, derivanti dalla necessità di valutare preventivamente determinati fattori, quali ad esempio il rapporto con l'ambiente e le relazioni intercorrenti con altri fatti edilizi o l'opportunità di valutare la perimetrazione di comparti edificatori non coincidenti con le previsioni di piano, l'Amministrazione Comunale, a suo giudizio insindacabile, può accogliere la presentazione di proposte preliminari di larga massima del tipo "planovolumetrico", sulla cui scorta, in caso di accoglimento, potrà essere successivamente elaborato il progetto definitivo.

La Domanda, sottoscritta da soggetto legittimato di cui all'art. 19 e con i contenuti di cui all'art. 20 del presente Regolamento

La documentazione di progetto, rientrante in questa particolare categoria, dovrà essere costituita al piano da :
Relazione Illustrativa dalla quale risulti quale sarà la destinazione dell'opera, quali le caratteristiche alle quali si intende informare

Estratto Originale Mappa Catastale con indicazione indicazione grafica delle particelle e con gli elenchi delle proprietà ricadenti nel piano esecutivo e relative caratteristiche di superficie ed estimo.

Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:5000 e/o 1:2000

Planimetria Stato di Fatto, quotata, in scala 1:500 estesa a tutto il comparto di intervento ed ai limitrofi terreni per una larghezza di mt. 50,00

Planimetria di progetto, quotata, in scala 1:500 contenente i seguenti elementi : strade e spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi ; la o le sagome di massimo ingombro degli edifici-manufatti da realizzare con indicazione dei distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, etc....; aree ed opere da destinare all'urbanizzazione primaria con dimensioni planimetriche, altimetriche, superficiali ; aree ed opere da destinare all'urbanizzazione secondaria, con dimensioni planimetriche, altimetriche, superficiali ; ubicazione degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico)

TITOLO III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

MODALITA' COSTRUTTIVE

CAPO I - AMBIENTE URBANO – SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 59 - DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione ed accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

Al fine di ridurre gli effetti del rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico ed atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione e nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, etc....) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

ARTICOLO 60 – PASSAGGI PEDONALI

Le strade di nuova formazione e, dove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 13/89 e ss.mm.ii. inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono essere sempre illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale.

I passaggi pedonali pubblici, a raso rispetto alla contigua viabilità, dovranno essere dotati, là ove possibile, di appositi dissuasori disposti in senso longitudinale.

ARTICOLO 61 – SPAZI PORTICATI

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ARTICOLO 62– PERCORSI CICLABILI

Le piste ciclabili, qualora destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50;

quelle a due sensi larghezza minima mt. 2,50.

Le piste ciclabili possibilmente devono essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchioloso, compatto, omogeneo.

ARTICOLO 63 - DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE

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

In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo da parte dell'ufficio tecnico, dell'ufficio ecologia e della polizia locale.

La scelta e la collocazione delle essenze è oggetto di specifico progetto che interpreti la natura funzionale dell'area a verde e che contempli esclusivamente l'adozione di essenze autoctone.

ARTICOLO 64 – CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

ARTICOLO 65 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento comunale contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993 n° 507.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità, dovrà ottemperare i disposti del Codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

ARTICOLO 66 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc..) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e non computabili a fini volumetrici.

A tal fine devono possedere le seguenti caratteristiche :

1. siano progettate in modo da integrarsi valorizzandolo nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
2. dimostrino, attraverso opportuni calcoli energetici, la loro funzione di riduzione di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento attivo o passivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio;
3. siano realizzate con serramenti aventi buone caratteristiche al degrado estetico e funzionale, con elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore superiore a 5 mm.
4. siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili conformata in modo che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente
5. abbiano una profondità non superiore a mt. 2,00 e siano dotate di un accesso per soli fini manutentivi dall'esterno o da spazio comune (ad esempio condominiale)
6. i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno allo scopo di garantire una costante ventilazione

ARTICOLO 67 – RETI DI SERVIZI PUBBLICI

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano ed ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette di ispezione ed i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc...) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini del calcolo della cubatura.

ARTICOLO 68 – OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire. L'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle vigenti leggi.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione ed indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

CAPO 2 - AMBIENTE URBANO – SPAZI PRIVATI

ARTICOLO 69 - SPAZI INEDIFICATI

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di Enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, edifici o parti di essi, manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione e derattizzazione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione di opportuni interventi in danno dei contravventori.

La recinzione di aree inedificate, edifici o parti di essi, manufatti o strutture analoghe in disuso di cui al secondo comma, deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

ARTICOLO 70 - RECINZIONI

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.

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

Le recinzioni tra proprietà private possono essere realizzate :

- a) con muro pieno
- b) con muretto e cordolo sovrastato da reti, cancellate, completato da siepi continue
- c) con reti e siepi
- d) con pali infissi nel suolo e rete di protezione

altezza massima complessiva mt. 2,00

Le recinzioni verso spazi pubblici

- a) con muretto e cordolo max. 1,00 mt. con sovrastanti reti, cancellate
- b) come più specificatamente dettagliato nelle N.T.A. del P.R.G.

altezza massima complessiva di 2,00 mt.

Per quanto possibile, le recinzioni su spazi pubblici devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

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

I passi carrabili si conformano alle dimensioni ed alle modalità per essi stabiliti

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti; le apparecchiature di comando dei cancelli devono essere

opportunamente inserite nel contesto della struttura

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

In caso di terreni in pendenza, il fronte della recinzione deve avere un profilo a gradoni che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Ferre restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro, ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative.

ARTICOLO 71 - SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.

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

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

ARTICOLO 72 - ACCESSI E PASSI CARRABILI

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

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

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 4,50.

Nelle nuove costruzioni la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra questa ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a mt. 4,50.

L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di mt. 12,00 dagli angoli delle strade.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolo con scanalature per il deflusso delle acque.

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

I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada nel rispetto della specifica normativa di sicurezza.

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

ARTICOLO 73 - STRADE PRIVATE

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

I soggetti proprietari e/o gli Enti debbono provvedere :

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della prevista segnaletica;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro emissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di mt. 5,00 e raggio di curvatura misurato nella mezziera della carreggiata non inferiore a mt. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e/o commerciali devono avere larghezza minima di mt. 4,00 nel caso di unico senso di marcia, di mt. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura misurato come al comma precedente di mt. 10,00; se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli di trasporto.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti si applicano alle nuove realizzazioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero, riordino, possono essere richiesti adeguamenti anche parziali alle norme regolamentari compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione da realizzare e gestire a cura e spese dei proprietari.

ARTICOLO 74 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti e manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelle, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs. n° 490/99.

E' riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate a modelli definiti dal Comune.

ARTICOLO 75 - NUMERI CIVICI

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato al fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono

attuata a spesa dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario ripristinare il n° civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

ARTICOLO 76 - INSTALLAZIONE DI ANTENNE PARABOLICHE, CONDIZIONATORI O APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE

L'installazione di antenne paraboliche e/o di apparati di ricezione singoli o collettivi deve essere conforme alle prescrizioni di apposito regolamento e dell'art. 3 comma 13 della legge 249 del 31/07/97.

L'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili, deve essere conforme alle prescrizioni di apposito regolamento

ARTICOLO 77 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI FOGNARIE

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura e dell'Ente gestore del servizio.

Nel caso di immobili localizzati in ambito privi della fognatura dinamica, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

ARTICOLO 78 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori di servizi

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

CAPO 3 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO

ARTICOLO 79 - DECORO DELLE COSTRUZIONI

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

Le nuove costruzioni devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti insediativi in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere realizzate con materiali idonei e finiture atte a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo,

determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con motivato provvedimento, l'amministrazione Comunale può imporre ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

Qualora a seguito di demolizione o di sospensione dei lavori per qualsiasi motivo parte di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

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

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

ARTICOLO 80 - ALLINEAMENTI

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

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

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

ARTICOLO 81 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

L'arretramento stradale è regolato oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento

- a) dalla disciplina di P.R.G. e dai relativi strumenti esecutivi
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private

Ai fini delle distanze dalle strade non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta ed il parcheggio dei veicoli

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano alla qualità ed alla fruibilità dello spazio urbano

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna esistente.

ARTICOLO 82 - PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico

indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso di materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti non inferiori a mt. 1,10 per tutti i piani.

L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza di eventuali feritoie, non deve essere superiore a cm. 11,00

Tutte le aperture di porte che si affacciano sulla strada pubblica, debbono essere dotate di serramenti con apertura verso l'interno.

Le finestre del piano terreno, unitamente a quelle dei piani superiori, possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%

ARTICOLO 83 - SPORGENZE ED AGGETTI

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e carrabile, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori

- di cm. 10,00 al di sotto della quota di mt. 3,50 misurata a partire dal piano di finitura stradale;
- di cm. 30,00 al di sotto della quota di mt. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede;

La predetta disciplina si applica anche alle parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dall'eventuale marciapiedi rialzato; nel caso in cui non esista marciapiedi o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 4,50 dalla quota stradale.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, salva fatta la eventuale puntuale disciplina contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiedi.

ARTICOLO 84 - MARCIAPIEDI - PORTICI – PUBBLICI PASSAGGI – GALLERIE

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, pubblici passaggi e gallerie, anche se di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchioloso, riconosciuto idoneo dall'Autorità comunale, e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme delle pavimentazioni, devono essere scelte nel rispetto delle preesistenze, se valide, e delle caratteristiche dei

luoghi.

La costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.R.G.

I porticati aperti al pubblico devono essere dotati di illuminazione, con utilizzo di lampade a basso consumo energetico e funzionanti con gli stessi orari della pubblica illuminazione.

ARTICOLO 85 - DISCIPLINA DEL COLORE

Le tinteggiature, gli intonaci ed i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta la estensione delle/e facciata/e dell'edificio.

Le parti in pietra, lesene, cornicioni presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico-ambientale, vanno conservate e/o riqualificate nello spirito dei caratteri originari e gli interventi manutentivi necessari devono essere rispettosi dello stato originario.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere integralmente intonacate.

Le operazioni di rifacimento intonaci e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi ed alti rilievi, ai fregi ed agli elementi caratterizzanti delle facciate, là ove esistenti.

Il colore delle facciate deve riprendere possibilmente quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora le facciate presentino un aspetto indecoroso, l'Autorità Comunale può imporre il rifacimento totale e/o parziale con provvedimento motivato, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

ARTICOLO 86 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

Per le zone territoriali omogenee come definite dal D.M. n° 1444/68 e loro eventuali sottozone, per le aree ed i beni storici, monumentali, ambientali, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, deve prevedersi l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti per le parti esterne degli edifici.

ARTICOLO 87 - DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

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

Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estiva grazie all'evapo-traspirazione, consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e le superfici circostanti.

Deve essere perseguito l'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte ad est ed ovest perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni durante l'inverno; uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce la dispersione per convezione e protegge dai venti freddi in inverno; a mezzo di cespugli, ombreggiamento delle parti basse delle facciate

esposte ad est ed ovest. Formazione di barriere frangivento a protezione dai venti dominanti con specie latifoglie.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere; è vietato in tutto il territorio comunale procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione comunale e/o dell'autorità competente; è consentito l'abbattimento in caso di stretta necessità (malattia, pericolo)

La vegetazione può oltrepassare il limite tra proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia superiore a mt. 4,00 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti.

Le distanze delle alberature dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici, sono quelle dettate dall'art. 892 del C.C.

CAPO 4 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

ARTICOLO 88 - ACCESSIBILITA'

Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

ARTICOLO 89 – DELIBERAZIONI SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 primo comma della legge 30 marzo 1971 n° 118, ed all'art. 1 primo comma del D.P.R. n° 503/96, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazioni atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno di edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, primo e secondo comma, del Codice Civile.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto la delibera di cui al comma precedente , i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela, possono installare a proprie spese servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono modificare anche l'ampiezza delle porte di accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori ed alle rampe.

Resta fermo quanto disposto dagli artt. 120, 121 del Codice Civile.

ARTICOLO 90 – OPERE FINALIZZATE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE REALIZZATE IN DEROGA AI REGOLAMENTI EDILIZI

Le opere di cui all'art. 49 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

ARTICOLO 91 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi sono quelle elencate nell'allegato N.T.A.; ulteriori definizioni sono:

Costruzioni Destinate Ad Usi Accessori : modeste costruzioni, ad un solo piano f.t. a servizio dell'edificio principale il cui volume e superficie coperta non concorrino a superare l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura.

Spazi Interni agli Edifici: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{1}{4}$ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera, davanti ad ogni finestra, è superiore a 3 volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 20;
- patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a m. 6, pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4;
- cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera, davanti ad ogni finestra, è superiore a m. 8 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano;
- chiostre: si intende per chiostre uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m. 11 e con una normale minima, davanti ad ogni finestra, non inferiore a m. 3.

ARTICOLO 92 - SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

I piani di fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati:

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

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

I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, laboratori, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

ARTICOLO 93 - BOXES ED AUTORIMESSE

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni di aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

ARTICOLO 94 - LOCALI SOTTOTETTO

I vani sottotetto regolarmente assentiti, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle normative vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile o accessori o di servizio che concorrono alla determinazione della volumetria complessiva.

ARTICOLO 95 - CORTILI, CAVEDI, PATII

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno o quando gli stessi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, bagni e corridoi.

Nel risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno e corridoi.

Nei cavedi, pozzi di luce, chiostrine non sono ammessi aggetti; i fondi dei cavedi, pozzi luce e chiostrine devono essere muniti di scarico di acque piovane.

ARTICOLO 96 - SPAZI DI COTTURA

Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

ARTICOLO 97 - FLESSIBILITA' DISTRIBUTIVA

Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizio, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

ARTICOLO 98 - FLESSIBILITA' IMPIANTISTICA

In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche, dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

ARTICOLO 99 - DOTAZIONE DI SERVIZI

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, dei reflui, dei liquami, dei rifiuti.

ARTICOLO 100 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

I locali abitativi per residenza stabile ed ufficio devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Le nuove costruzioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alla prescrizione della legge 9 gennaio 1991 n° 10 e del relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, o di inserimento di impianto di riscaldamento in edificio sprovvisto, il Progettista deve assicurare che siano adottati i provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora esistente e da ristrutturare.

ARTICOLO 101 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati i sistemi di isolamento acustico con materiali che devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- rumori di calpestio, traffico, eventi atmosferici, gestione ed uso di impianti comunque installati nell'edificio;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

Le strutture degli edifici dovranno rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative o comunque stabiliti con appositi regolamenti ai sensi della L.R. n° 3/2002.

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

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 102 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impieghi visivi richiesti dalle Normative e dai Regolamenti vigenti in materia.

Possono usufruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure di illuminazione artificiale, nel rispetto di quanto stabilito in materia dalla legge 626/94 :

- i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cortura;
- gli spazi destinati a disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere localizzate in modo da garantire un adeguato illuminamento dei piani di utilizzazione-lavoro;

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali dei singoli ambienti degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo delle superfici dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore ad 1/8 della superficie di del calpestio dell'ambiente.

La conservazione di superfici inferiori per edifici esistenti, sottoposti ad opera di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulta compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

ARTICOLO 103 - REQUISITI RELATIVI ALLA AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO LOCALI

Gli edifici devono essere progettati nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie.

I locali destinati ad abitazione privata, che rispettino i requisiti previsti dai vigenti regolamenti, possono essere adibiti, tramite cambiamento di destinazione d'uso, ad uso diverso da abitazione per il quale deve comunque essere rispettato quanto previsto dalla legislazione della medicina del lavoro e dalla normativa di settore (uffici, studi professionali, alberghi, attività culturali, sociali e similari, cucine di ristorante, etc.....)

TITOLO IV

NORME E REQUISITI RELATIVI

AL RISPARMIO ENERGETICO

ALL'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

ARTICOLO 104 - NORME, AMBITO DI APPLICAZIONE, SANZIONI

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI – Parte II del D.P.R. n. 380/2001.

ARTICOLO 105 - INDICAZIONI PROGETTUALI –

VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e di proprietà privata, è auspicabile che il fabbisogno energetico per il riscaldamento, condizionamento, illuminazione e produzione di acqua calda sanitaria sia prevalentemente favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica da dimostrare, da parte del progettista, nelle relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

L'Amministrazione Comunale, ai fini del conseguimento del massimo contenimento per la spesa energetica, nell'ambito della sua autonomia regolamentare, farà ricorso ad atti e provvedimenti amministrativi tesi a riconoscere vantaggi economici ai cittadini che intendano avvalersi delle fonti energetiche rinnovabili e promuoverà campagne di sensibilizzazioni sull'argomento.

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45 gradi e le interdistanze fra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, debbono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione lungo il lato nord; le aperture massime saranno collocate a sud e sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord ridotte al minimo indispensabile; nelle nuove costruzioni è fatto obbligo l'utilizzo di vetri camera per tutte le esposizioni.

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e sfruttamento dell'energia solare passiva.

Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale ed ad uso collettivo deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est e sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

In tutte le altre zone si dovranno adottare le seguenti indicazioni per l'installazione :

1. gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o integrati in essa (modo strutturale); serbatoi di accumulo preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
2. nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere posizionati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè opportunamente inseriti e scarsamente visibili dal piano stradale o di sistemazione esterna.
3. si consiglia inoltre l'adozione di pannelli solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione

ARTICOLO 106 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

TECNOLOGIE CONSIGLIATE IN RELAZIONE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE

EDIFICI ADIBITI A RESIDENZA CON CARATTERE DI CONTINUITA'

- Sistemi di captazione solare per riscaldamento ambienti
- Impianti di micro cogenerazione di energia elettrica e termica con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento
- Pompe di calore azionate da motore alimentato a gas per climatizzazione estiva ed invernale

EDIFICI ADIBITI A UFFICI O SIMILI-SUPERMERCATI-SALE INCONTRI

- Sistemi di captazione solare per riscaldamento ambienti
- Pompe di calore azionate da motore alimentato a gas per climatizzazione estiva ed invernale
- Impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento
- Impianti di condizionamento a gas ad assorbimento

EDIFICI ADIBITI AD ASSISTENZA-SANITA'

- Sistemi di captazione solare per riscaldamento ambienti
- Impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento

EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' SPORTIVE

Pompe di calore azionate da motore alimentato a gas per deumidificazione aria ambiente, riscaldamento aria-ambiente, acqua docce

EDIFICI PUBBLICI-ISTRUZIONE

Sistemi di captazione solare per il riscaldamento degli ambienti

ARTICOLO 107 - RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE

Gli edifici vanno progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio , sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Vanno rispettati i seguenti parametri :

- a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturandi, per i quali si applicano le verifiche previste

dalla legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori di trasmittanza termica U

Pareti esterne	W/mqK	0,35
Coperture piane e/o a falda	W/mqK	0,30
Basamenti su terreno-cantine	W/mqK	0,50
Basamenti su pilotis	W/mqK	0,35
Pareti e solette verso ambienti interni	W/mqK	0,70
Serramenti	W/mqK	2,30

b) E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o di inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a cm. 15 per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART. 108 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati (denuncia di inizio lavori) alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati con legittimo titolo abilitativo precedentemente ottenuto, potranno essere ultimati, entro i termini consentiti dalle vigenti leggi, ma uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento , potranno essere riviste, modificate, eventualmente revocate tutte le Autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 107 - Disposizioni finali

Il procedimento amministrativo disciplinato dal presente Regolamento, si informa ai principi della trasparenza e della partecipazione, recati dalla legge n° 241/90

IN attuazione del presente articolo a tutti i permessi di costruire rilasciati dal competente Ufficio Comunale dovrà essere data la massima pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio.