

COMUNE DI MONTEFINO

(Provincia di Teramo)



P.R.E.

PIANO
REGOLATORE
ESECUTIVO



REGOLAMENTO EDILIZIO

Dott. Arch. Loredana Spro

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le attività di trasformazioni urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, previste dallo strumento urbanistico generale, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio; sono fate salve, comunque, l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e la legislazione di settore statale e regionale, nonché le norme del Codice Civile.

In particolare, il Regolamento Edilizio definisce :

- a) Il procedimento relativo alle denunce di inizio attività, al rilascio del certificato d'uso, dei permessi di costruire, del certificato di conformità edilizia ecc...;
- b) Le competenze del Comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- c) I termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- d) I compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- e) La documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f) I requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni.

ART. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato dal presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi in materia; risulta in particolare applicato il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 "Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia", appresso denominato T.U..

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA- URBANISTICA COMUNALE

ART. 3

Istituzione della commissione edilizia-urbanistica

La Commissione Edilizia-Urbanistica è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica ed edilizia.

Essa è istituita con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

ART. 4

Competenze della commissione Edilizia - Urbanistica

La commissione Edilizia-Urbanistica esprime pareri sulle seguenti materie, facendo salve particolari disposizioni derivanti dal regolamento di cui all'art. 3 comma 4:

- sulla disciplina edilizia e urbanistica ;

- sul progetto di P.R.E., sul P.P.A., sui Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia di edilizia e urbanistica ;
- sul Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e sue varianti, sui progetti speciali, Piani d'area e Piani di settore della Regione e della Provincia ;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio dei permessi di costruire e delle relative varianti;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza della approvazione del P.R.E. ;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo dei permessi di costruire;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza dei permessi di costruire.

La commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale delle stesse, la legittimità delle opere scelte o proposte, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

ART. 5

Composizione della commissione

5.1 Composizione della commissione Edilizia -Urbanistica

La commissione Edilizia-Urbanistica è formata da:

a) Componenti di diritto:

- Sindaco o Assessore delegato all'edilizia privata e/o all'urbanistica, con funzioni di Presidente;
- Capo dell'ufficio tecnico comunale o tecnico comunale (a titolo consultivo) o, in assenza, da tecnico designato dal Consiglio Comunale e preposto all'istruttoria delle pratiche;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della A.S.L.;

b) Componenti elettivi :

I componenti elettivi della Commissione Edilizia sono scelti dal Consiglio Comunale tenendo conto, del possesso obbligatorio delle qualifiche professionali di: architetto, ingegnere, avvocato specializzato in diritto amministrativo, geometra, perito edile in numero di quattro, di cui uno in rappresentanza della minoranza, tra persone che non fanno parte del Consiglio Comunale.

Almeno sette giorni prima della seduta consiliare, in cui vengono nominati gli esperti, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato curriculum dal quale risulti la loro esperienza in materia.

Il Presidente, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti, o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia.

La commissione dura in carica una legislatura e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.

Il componente che si dimette o che sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica per il tempo residuo fino alla scadenza della commissione.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non partecipano, nell'anno, almeno ai 2/3 delle riunioni convocate, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica Amministrazione.

I componenti elettivi non possono essere eletti consecutivamente per un numero maggiore di due volte.

La decadenza è deliberata dal Consiglio Comunale che, contemporaneamente, provvede alla nomina del sostituto.

ART.6

Funzionamento della commissione

La commissione è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato alla materia.

La commissione elegge tra i componenti nominati dal Consiglio Comunale il Vice Presidente.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente.

La funzione di segretario delle commissioni è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

La commissione si riunisce, nella sede comunale, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, a mezzo raccomandata o telegramma collazionato inviato a tutti i componenti almeno 5 giorni prima della data fissata, con elenco delle pratiche all'ordine del giorno.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto al voto.

Devono, comunque, essere presenti il Presidente o Vice Presidente nonché il capo dell'ufficio tecnico comunale o il tecnico preposto all'istruttoria delle pratiche.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. La commissione esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento :

- parere favorevole con eventuali motivazioni;
- parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, sempre motivato;
- parere contrario, sempre motivato.

La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti e se lo ritengono opportuno, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici.

Il tecnico del Comune responsabile del procedimento è, comunque, tenuto ad effettuare l'istruttoria del progetto e a depositare il proprio parere di competenza di conformità del progetto alla normativa tecnica di attuazione, alle leggi urbanistiche, agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti e al presente regolamento edilizio.

La commissione è chiamata ad esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici competenti, la quale abbia avuto esito positivo.

I commissari che hanno redatto progetti o alla cui esecuzione sono interessati devono astenersi dal partecipare e/o presenziare alla discussione e votazione sul progetto stesso.

Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, l'argomento, le motivazioni delle espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere. I verbali sono firmati dal Presidente e dal Segretario e dai Componenti la commissione.

Il dispositivo del parere delle commissioni viene riportato su una copia del progetto o piano esaminato, regolarmente datata e firmata dal Presidente e dal Segretario.

Ai componenti della commissione viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta, di entità stabilita dal Consiglio Comunale nel provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

CAPO III TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART. 7

Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazioni e rifacimenti di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento ed impermeabilizzazione; per gli edifici industriali ed artigianali quelle opere intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico (circolare Ministero LL.PP. n° 1918/77)

ART. 8

Manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali -architravi, solai, coperture, scale - senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni -inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.- purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno; l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

ART. 9

Restauro conservativo

Sono di restauro conservativo gli interventi che riguardano: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e consolidamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni delle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme tecniche di lavorazione originari e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria.

ART. 10**Risanamento igienico ed edilizio**

Sono di risanamento igienico-edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

ART. 11**Ristrutturazione edilizia**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi che riguardano: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti; più precisamente :

- rifacimento dell'ossatura portante, sia orizzontale che verticale, con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- demolizione di coperture, solai, volte, scale muri portanti, fondazioni anche con modifiche di quote;
- demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche statiche;
- demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa;
- realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali nonché dei servizi comuni.

Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.E. e P.P., in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

ART. 12**Ristrutturazione urbanistica**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi volti 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.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse storico o artistico.

ART. 13**Interventi di nuova costruzione**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni.

ART. 14

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse le lavorazioni indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

ART. 15

Interventi di demolizione

Per intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le modalità previste dallo strumento di pianificazione generale comunale.

ART. 16

Interventi di modifica di destinazione d'uso

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

ART. 17

Interventi di edilizia sperimentale

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare, anche in difformità alle norme vigenti, manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

Tali interventi sono ammissibili mediante denuncia di inizio attività purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite o rimosse.

ART. 18

Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

CAPO IV OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 19

Attività edilizia libera e/o non soggetta ad alcun titolo

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dallo strumento urbanistico comunale e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- e) demolizione e/o ripristino di opere abusive, ordinate in applicazione della legge n.47/85.

Gli interventi seguenti non sono soggetti alla preventiva acquisizione del titolo edilizio:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del DLgs. 18 agosto 2000, n. 267 e della L.U.R.;
- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) le opere pubbliche dei Comuni.

I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente comma sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art.20

Opere ed attività soggette a denuncia di inizio attività

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dallo strumento urbanistico comunale ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli articoli che seguono;
- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione;

- m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
- n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- o) altre opere specificatamente individuate all'interno del presente Regolamento.

ART.21

Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con Denuncia di Inizio attività.

Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi successivamente indicati.

ART.22

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco ed al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

ART.23

Manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare sul territorio manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a mesi sei, sono soggetti a preventiva denuncia di inizio attività, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità della denuncia di inizio attività stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza della denuncia di inizio attività; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente con spese a carico dell'inadempiente. Per questa ultima evenienza l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio di ogni singola denuncia di inizio attività richiederà il versamento di specifica somma cauzionale, determinata dall'ufficio tecnico, sulla base della consistenza del manufatto da installare.

La denuncia di inizio attività di cui sopra non sostituisce a nessun effetto il permesso di costruire per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

ART. 24

Rilevamento del patrimonio edilizio

I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il rilevamento è volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico e riguarda: le unità edilizie nel loro complesso, le singole unità immobiliari ed i singoli locali, vani ed accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso. Interessa inoltre le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione del costruito.

Il rilevamento di cui sopra è raccolto in apposita scheda fornita dal Comune.

Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria la denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo modalità e criteri da essa dettati.

TITOLO II NORME DI PROCEDURA

CAPO I ASPETTI GENERALI

ART. 25

Dichiarazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla richiesta, la dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa: le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel programma pluriennale di attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

ART.26

Immobili e aree sottoposti a vincoli

Per immobili o aree sottoposti a vincoli o tutela, ai fini delle presenti disposizioni, si intendono quelli per i quali il rilascio della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire è subordinato, in base a specifiche leggi, al preventivo nulla osta da parte degli enti preposti ad assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

CAPO II CAVE E TORBIERE

ART.27

Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intende esercitare attività estrattiva in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune secondo le modalità previste dalle vigenti leggi regionali.

La domanda di autorizzazione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

Per la documentazione da presentare si rimanda alle specifiche leggi vigenti.

CAPO III

PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

ART. 28

Il pre-progetto

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a permesso di costruire e anche a quelli per cui è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico un pre-progetto allo scopo di ottenere un parere di massima ed alcune direttive per eventuali modifiche ed integrazioni.

Il pre-progetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti specifici articoli;
- il planivolumetrico di massima correlato al contesto urbano e ambientale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- le eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

I grafici allegati devono essere redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Il pre-progetto una volta istruito, è sottoposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'esame della commissione Edilizia-Urbanistica.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto del parere espresso dalla commissione competente. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di permesso di costruire, pur non costituendo titolo per il rilascio dello stesso.

ART.29

Titoli abilitativi edilizi e relativi procedimenti

I titoli abilitativi edilizi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. La domanda per il permesso di costruire e la DIA sono presentati allo Sportello Unico per l'edilizia corredati dai documenti prescritti dal presente Regolamento.

Il processo edilizio si compone di tre fasi:

- a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
- b) esecuzione dell'opera che comprende anche eventuali varianti/modifiche al progetto originario;
- c) conformità edilizia e agibilità.

L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.

Il titolo edilizio può essere:

- a) gratuito;
- b) oneroso;
- c) convenzionato.

In tutti i casi in cui nel presente Regolamento si fa riferimento al titolo abilitativo e/o edilizio questo va inteso indifferentemente tanto per il permesso edilizio, quanto per la denuncia di inizio attività, salvo che non sia diversamente specificato.

Chiunque ha diritto di prendere visione, presso gli Uffici comunali, delle domande e dei relativi progetti e dei permessi di costruire.

I Comuni sono tenuti entro 60 giorni dalle richieste, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese di riproduzione e di bolli.

ART. 30

Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo

Sono legittimati a richiedere il titolo edilizio di cui al precedente articolo i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile; l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza. Per gli immobili di proprietà dello Stato il titolo edilizio dovrà essere richiesto nel rispetto e nei modi stabiliti dall'art.4 della legge n.10/1977.

Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.

In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

ART. 31

Trasferibilità del titolo e diritti dei terzi

I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili

realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.

Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati.

Eventuali mutamenti nella titolarità del bene devono essere comunicati tempestivamente prima del rilascio del titolo edilizio.

ART. 32

Disciplina della denuncia di inizio attività e controllo

L'avente titolo deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia di inizio attività compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e contenente l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori.

La comunicazione va consegnata allo Sportello Unico per l'edilizia che provvede alla protocollazione, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.

Gli elaborati tecnici e la relazione vanno prodotti in copia unica eliografica piegata in formato UNI A4. e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti :

- a) copia del documento comprovante il titolo ovvero autocertificazione secondo le modalità previste dalla Legge;
- b) estratti del P.R.E., con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- d) le soluzioni progettuali, gli elaborati grafici e la documentazione tecnica devono essere redatti conformemente a quelli indicati per il permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento di cui trattasi e necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire. Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà pure le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate;
- e) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme tecniche di sicurezza, con particolare riguardo a quanto disposto dalla L.R. n.18/83 s.m.i. e igienico-sanitarie e alla valutazione preventiva, ove acquisita;
- f) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- g) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue presentata ai sensi del DLgs 152/99, contestualmente al Servizio del Comune e/o al Servizio della Provincia in rapporto alle tipologie di insediamenti coinvolti (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti) in caso di nuovi insediamenti e/o modifiche significative relativamente a qualità e quantità degli scarichi e/o modifica del recapito dei medesimi. In caso di insediamento esistente dovrà essere allegata l'autorizzazione agli scarichi (e/o atto sostitutivo previsto);
- h) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 cm con didascalie e i punti di ripresa;
- j) qualora siano previsti piani interrati o seminterrati, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con una relazione tecnica illustrante i sistemi adottati per evitare problemi di allagamenti, con assunzione di responsabilità relativamente agli eventuali danni conseguenti agli allagamenti.

Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, al Comune, quando presenti.

Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

Qualora la potenzialità e le caratteristiche degli impianti da realizzare con l'intervento non sono contenute nei limiti fissati dall'art.4, 1° comma del regolamento di attuazione della legge n.46/90 entrato in vigore col DPR n.447/91, dovrà essere redatto il progetto esecutivo per il dovuto deposito anche per gli effetti di cui alla legge n.10/91 relativamente agli impianti termici e coibentazione termica.

Devono essere allegati i pareri, i nulla-osta e le autorizzazioni previsti per legge (Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada, ASL, Comando Provinciale dei VV.F., ecc.) e relativi elaborati grafici vidimati dall'Ente competente.

Nel caso di varianti ammissibili deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del titolo abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La D.I.A. per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata dalla documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.

Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

ART.33

Permesso di costruire - domanda - presentazione – documentazione

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia. La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e riducibili nel formato UNI A4.

La domanda deve contenere le generalità, residenza, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente e del/i progettista/i che la sottoscrivono apponendo il timbro professionale. La richiesta del permesso edilizio dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi. L'oggetto della domanda e dei grafici allegati deve indicare la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento; non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto. La richiesta deve contenere inoltre espresso riferimento a tutti i precedenti autorizzativi.

La domanda di cui ai precedenti commi è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia che controlla la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati. La domanda presentata presso altro Ufficio, ovvero inoltrata per posta, si intende presentata dalla data in cui perviene ad uno degli uffici competenti di cui al precedente capoverso ovvero dalla data del protocollo generale. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati tecnici allegati comporta la irricevibilità dell'istanza, cosicché non si dà avvio al procedimento ed al presentatore verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso

sia diverso dal soggetto presentatore. All'atto della presentazione dell'istanza, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e si rilascia apposita ricevuta con riportato il numero identificativo del documento accettato. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti urbanistico-edilizi ed alla restante normativa in materia. La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento.

Alla richiesta devono sempre essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione come precedentemente specificato;
- b) copia del parere preventivo o di valutazione, quando è stato richiesto e rilasciato;
- c) estratto di mappa, tipo di frazionamento e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa;
- e) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E.C. e alla valutazione preventiva. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e volontari e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- f) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, il rispetto delle norme tecniche, di sicurezza (con particolare riguardo a quanto disposto dalla L.U.R.) e igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.. L'asseverazione dovrà essere resa su modelli predisposti dal Comune;
- g) progetti, redatti da professionisti abilitati, alla progettazione dell'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- h) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 (o dell'art.24 della legge n.104/92) e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- i) autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. n.490/99 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento; all'approvazione saranno allegati i disegni di progetto, vistati;
- j) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi dovuti (contributi sul costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso edilizio convenzionato);
- l) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - 1.1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi del D.Lgs. 152/99, s.m.i. contestualmente al Servizio della Provincia in rapporto alle tipologie di insediamenti coinvolti (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti) in caso di nuovi insediamenti e/o modifiche significative relativamente a qualità e quantità degli scarichi e/o modifica del recapito dei medesimi;
 - 1.2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento nei casi previsti dal D.M. 11/3/1988; nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadono in zone già note, le indagini geognostiche e i calcoli geotecnici possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata sempre con apposita relazione geotecnica;

1.3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alla classificazione del territorio vigente nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. 447/95 e decreti applicativi) e regionali e successive modifiche;

1.4) documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al DPR n.412/93 e successive modifiche. Il progetto dell'impianto di riscaldamento e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge n.10/91;

1.5) qualora siano previsti piani interrati o seminterrati, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con una relazione tecnica illustrante i sistemi adottati per evitare problemi di allagamenti, con assunzione di responsabilità relativamente agli eventuali danni conseguenti agli allagamenti;

1.6) documentazione tecnica che indichi la conformità delle strutture a quanto previsto dal DPCM 05.12.97 inerente alle caratteristiche acustiche dei materiali e componenti utilizzati;

1.7) richiesta di parere vidimata per ricevuta, con allegati i disegni di progetto, rivolta all'A.S.L. (e/o all'A.R.T.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, ai sensi del D.P.R. 303/56, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;

m) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

m1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;

m2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

m3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o autocertificazione;

m4) certificato storico catastale;

n) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

o) cartellina contenente dati rilevamento per Toponomastica e Sistema Informativo Territoriale.

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell' art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 nonché il DPR n.348/99 e dalle Leggi Regionali vigenti, da acquisirsi preventivamente alla richiesta del permesso edilizio.

Alla richiesta devono inoltre essere allegati eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc. diversi da quelli comunali, nonché atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti da leggi o regolamenti in assenza saranno acquisiti attraverso lo Sportello Unico per l'edilizia.

Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei medesimi devono essere immediatamente comunicati per iscritto allo Sportello Unico per l'edilizia.

Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva.

Alla richiesta del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici di progetto piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di modifiche progettuali deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del permesso di costruire cui si fa riferimento. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, la firma deve essere in originale.

Per i progetti con intervento diretto, planivolumetrici e i progetti unitari la cui approvazione si esaurisce nell'ambito degli uffici tecnici, sono necessarie tre (3) copie, quattro (4) se interessano aree vincolate.

Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

a) stralcio delle tavole di PRE, con indicazione della zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione del fabbricato di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;

b) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:200, con indicazione quotata dei confini, l'orientamento, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli o fasce di rispetto, eventuali servitù gravanti sull'area, nonché ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato di fatto dell'area e delle aree limitrofe; e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti, gli allineamenti, e tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; il rilievo dello stato di fatto dovrà inoltre riportare la presenza di eventuali canali o linee elettriche e/o condotti di qualsiasi tipo e genere nonché la presenza di impianti tecnici e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, distacchi e delle altezze;

c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali oggetti, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e dei percorsi, degli altri elementi di arredo, nonché gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, le cabine e impianti tecnici, e di tutti gli altri elementi utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

d) piante, in scala 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali oggetti, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile netta e accessoria e rapporti illuminanti e/o di aerazione; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore); pianta della copertura con precisati tutti gli elementi progettuali con indicato il senso delle falde e delle pendenze adottate. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa vigente in materia di destinazione d'uso;

e) sezioni, in scala 1:100, debitamente quotate (evidenziando i distacchi tra pareti e le vie, le altezze dei vani, i vespai, gli sporti, ecc.), tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due di cui una almeno in corrispondenza del vano scala; le linee di sezione devono essere chiaramente indicate sulle rispettive piante dei singoli piani ed orientate; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore);

f) prospetti, in scala 1:100, di tutte le fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; dovranno essere indicati tutti gli elementi architettonici;

g) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, progetto esecutivo della rete fognaria interna al lotto in scala 1:100 o 1:200, la posizione delle macchine e delle apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento principale caratterizzante gli impianti tecnici; camini e tralicci;

h) particolari architettonici, in scala 1:20 o 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente edilizio;

i) rilievo quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti agli atti del Comune;

j) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

k) per la progettazione delle recinzioni occorre, tenuto conto di quanto già sopra previsto:

a) planimetria, in scala 1:200, quotata sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta della recinzione (perimetrazione in rosso dell'area che si vuole recintare) e di tutti gli accessi o passi carrabili e/o pedonali; rilievo quotato dello stato di fatto che ricomprenda anche la situazione degli spazi contermini; dovranno essere chiaramente individuabili gli allineamenti, gli arretramenti, fossi, pali e la distanza tra la recinzione e la cordona stradale e, ove questa manchi, la mezzzeria stradale nonché le distanze da eventuali limiti posti da servitù, vincoli o fasce di rispetto;

b) pianta, sezione e prospetti, in scala 1:50, estesa alla mezzzeria stradale; dovranno essere indicati i materiali, le quote, i colori, le tipologie, le aperture e relative modalità, le fondazioni, gli elementi di arredo, eventuali corpi tecnici incorporati;

c) particolare, in scala 1:20, con il dettaglio più significativo;

d) dovrà essere indicato il senso e la direzione dei percorsi ed in particolare gli angoli visuali onde garantirne la sicurezza viaria.

L'eventuale rinuncia a coltivare l'istanza del permesso di costruire deve essere oggetto di esplicita richiesta sottoscritta dal titolare e dal tecnico progettista nel qual caso la pratica viene archiviata. L'eventuale sospensione o interruzione dell'iter della stessa richiesta dagli interessati, non obbliga il Comune a sospendere il procedimento. La presentazione di nuovi elaborati grafici in sostituzione di quelli allegati all'istanza qualora presuppongono un nuovo esame istruttorio equivale a presentazione di nuova istanza.

ART.34

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

L'esame delle domande – complete della documentazione atta ad istruirle - si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Per le opere di interesse pubblico, il responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati dagli interessati. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione di cui al Capo II, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di venti giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:

a) la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;

b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;

c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;

d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati (in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali delle opere) con quanto previsto nella valutazione preventiva, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di valutazione preventiva, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute

nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. adottato/vigente o in altri eventuali piani, programmi e regolamenti specifici vigenti.

La verifica è completata entro il termine di cui al precedente comma, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda del permesso di costruire.

Il controllo degli uffici comunali potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente Regolamento e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.E. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente Regolamento Edilizio. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle misure, dei calcoli e delle singole soluzioni tecnico-progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista, che la attesta formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica.

Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di centoventi giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui al Capo II, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di centoventi giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Detto verbale dovrà essere sottoscritto dal responsabile del procedimento, dal richiedente e dal progettista incaricato.

Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi. Il rilascio del permesso viene tempestivamente comunicato agli interessati per il ritiro, mezzo Raccomandata R.R.

Dell'avvenuto rilascio è data altresì notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga di non poter accogliere le domande, le respinge con provvedimento motivato da notificare al richiedente. Sono respinte, senza ulteriore esame, quelle domande relative a progetti che, quando da preventiva verifica dell'ufficio tecnico comunale :

- risultino in palese ed evidente contrasto con le prescrizioni della presente normativa e con le norme urbanistiche;
- riproducono un pre-progetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.

Qualora la domanda di permesso edilizio venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata qualora non siano intervenute modificazioni.

ART. 35

Caratteristiche del permesso di costruire: Efficacia, ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga

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

Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto e della relazione tecnica di accompagnamento approvati. Il permesso edilizio può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni formulate nel parere della Commissione, per gli

aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi.

Gli allegati al permesso edilizio riportano:

- il numero del Protocollo generale o particolare, il numero e la data di accettazione;
- la firma del tecnico istruttore ovvero del responsabile del procedimento con data.

Il permesso di costruire deve contenere e/o precisare:

- a) la data della richiesta del permesso di costruire e della valutazione preventiva, ove richiesta;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso edilizio e del tecnico progettista;
- c) la descrizione delle opere con indicato il numero degli elaborati tecnici di progetto ed altri allegati, che si intendono parte integrante del permesso edilizio; sulla qualificazione dell'intervento (in caso di contrasto prevale quello descritto nel titolo edilizio); la data delle avvenute integrazioni/modifiche (progettuali e non) eventualmente apportate nel corso del procedimento;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) la zona omogenea di appartenenza di PRE vigente;
- f) eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario ed altre relative all'intervento;
- g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di Organi esterni al Comune necessarie;
- h) la data dei pareri, laddove richiesti, dalla Commissione e le eventuali prescrizioni formulate dalla stessa per gli aspetti architettonici e ambientali; eventuali altri pareri interni al Comune che siano necessari ai fini della definizione del procedimento;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- l) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione o l'esenzione;
- m) obblighi assunti nei confronti del Comune (atti di impegno, convenzioni, ecc.).

Ove ricorrente, fa parte integrante del permesso edilizio anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti. Possono essere allegati altri documenti ritenuti necessari.

Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:

- a) l'esecuzione delle opere edilizie, fermo restando che l'uso degli impianti dovrà essere preceduto dall'avvenuto accertamento dell'ottemperanza delle prescrizioni dettate dagli Organi competenti, siano essi comunali che dipendenti da altre Amministrazioni. Tali prescrizioni, qualora influenti sugli aspetti edilizi, potranno essere attuate solo previo rilascio di specifico titolo;
- b) quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere; non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorchè rappresentate negli elaborati grafici allegati al presente atto.

Nel caso in cui il permesso edilizio venga rilasciato prima che sia decorso il termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni di cui all'art.151 del DLgs n.490/99, il fatto deve essere segnalato nel permesso medesimo. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso è a carico al titolare dell'atto. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.151 del DLgs. n.490/99 (il permesso edilizio può comprendere tale atto) sia annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi, fermo restando la diretta responsabilità del direttore dei lavori.

Il permesso edilizio deve essere ritirato entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio pena la decadenza dell'atto; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un ulteriore periodo di sessanta giorni decorrenti dalla data della notifica. La decadenza non opera nei casi di permessi di costruire rilasciati in sanatoria ex art. 13 legge n.47/85 che possono essere notificati al titolare dell'atto in caso di mancato ritiro nei termini; in tal caso gli obblighi contributivi e dei diritti decorrono dalla data di notifica.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data di rilascio del provvedimento.

Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso edilizio alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

La decadenza viene dichiarata dallo Sportello Unico per l'edilizia con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati. Il termine decadenziale rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore.

Con la notifica dell'avvenuta decadenza del titolo edificatorio, questo viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo titolo edilizio che dovrà essere rilasciato in conformità alla normativa urbanistico-edilizia sopravvenuta, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori dovrà avvenire nei modi indicati successivamente.

La proroga del termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, vista la necessità di consenso dell'Amministrazione in qualità di contraente della convenzione che disciplina la realizzazione stessa, può essere presentata solo a seguito di assenso dell'Amministrazione stessa.

ART. 36

Permesso di costruire in deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e attività private di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale:

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione previste dal PRE e da superiori strumenti attuativi.

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

ART. 37

Sanatorie

Le opere edilizie eseguite in assenza, in difformità del titolo edilizio, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della legge n.47/85.

L'esistenza di opere abusive sanate concorre nel determinare gli indici di edificazione; pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, esse devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori (ivi compreso il rispetto degli standards urbanistici) di cui alle n.t.a. del PRE (e strumenti urbanistici attuativi) e del presente Regolamento, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

Le parti di immobile abusive e sanate, qualora demolite, anche solo parzialmente, possono essere ricostruite solo se conformi alla normativa vigente.

Nei casi di richiesta di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n.47/85, oltre a quanto previsto dai precedenti articoli, debbono essere allegati:

- a. relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza;
- b. autocertificazione con la quale sia dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere;
- c. dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di sicurezza statica e degli impianti. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di sanatoria dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio del titolo edilizio.

Per le opere non sanabili trovano applicazioni le sanzioni e le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le medesime opere descritte al primo comma possono essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'Art.13 L. 47/85 anche nel caso in cui esse siano state abusivamente realizzate in zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del vigente DLgs. 490/99, alle seguenti condizioni:

- che sia espressa una valutazione favorevole, da parte dell'Organo all'uopo competente, sulla compatibilità dell'opera in relazione anche all'entità del pregiudizio che può recare il suo mantenimento all'ambiente circostante;
- che siano ritenuti sussistenti i presupposti della doppia conformità edilizio-urbanistica, così come espressamente previsti dallo stesso art. 13.

Analogamente è fatta salva l'applicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della sanzione pecuniaria, cosiddetta indennità risarcitoria, così come prevista dal previgente art. 15 della legge 1497/39, ora art. 164 del DLgs, 490 citato.

ART. 38

Varianti al progetto

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e seguono le analoghe procedure formative.

L'istanza di variante, in carta legale, corredata da specifica relazione descrittiva delle variazioni al progetto approvato, deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta, da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nella prima istanza.

Deve essere versato l'eventuale maggiore importo relativo agli oneri di cui alla legge 10/77, ovvero il Comune dovrà restituire la quota di contributo eventualmente pagata in più, rispetto alla nuova somma dovuta secondo le tabelle vigenti.

Le varianti in corso d'opera relativi a lavori eseguiti nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori purché non vengano mutate le destinazioni d'uso, le sagome, le superfici utili e il numero delle unità immobiliari e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definito dal precedente art. 9.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico.

La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui ai precedenti articoli.

La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Sono **variazioni essenziali** rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

Le definizioni di variazioni essenziali come sopra specificate trovano applicazione ai fini:

- a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;
- b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dai precedenti articoli;
- c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

ART. 39

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle sopra definite al precedente articolo lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

I titoli abilitativi di cui al comma precedente sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste.

In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

CAPO IV

ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE

ART. 40

Inizio dei lavori

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. Nella comunicazione devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche del/dei progettisti, del/dei direttore dei lavori, del/dei responsabili della sicurezza e del/delle ditte incaricate dell'esecuzione dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali come da progetto approvato.

Entro dieci giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto, l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione inviata al Sindaco a mezzo di raccomandata, nella quale saranno esplicitati i capisaldi e gli allacci di cui sopra.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quello di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; tale verbale costituisce inizio dei lavori.

ART.41

Ultimazione dei lavori

Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con lettera raccomandata, l'avvenuto completamento dei lavori.

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione e/o proroga.

Alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, il Responsabile del procedimento è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.

In caso di mancata comunicazione della fine dei lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata, la concessione edilizia viene archiviata, con apposito atto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per decadenza.

ART.42

Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (D.L. 494/96, L.109/94, D.L. 626/94, comprensive di tutte le modificazioni ed integrazioni a seguito intervenute, nonché le disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

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

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

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

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera, con gli estremi della concessione o autorizzazione e dei nomi del titolare della

concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente dei lavori.

ART. 43

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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

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

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

ART.44

Visite di controllo, termini e modalità

Il permesso di costruire ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

L'Ufficio Tecnico Comunale esercita il controllo e ordina la sospensione dei lavori qualora riconosca che non vengano rispettate le norme di legge e le prescrizioni del permesso facendo salve eventuali opere che rientrano nella categoria delle varianti in corso d'opera.

In ogni caso, le visite di controllo possono avere lo scopo di concordare con il progettista e/o il direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture o particolari soluzioni architettoniche.

ART. 45

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

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

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

ART. 46

Vigilanza sulle costruzioni : competenze ed attribuzioni.

Ai sensi dell'art. 4 della L. 47/85 s.m.i., il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sulla esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi di personale e forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di leggi e/o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

Per le modalità e le norme di riferimento per il controllo dell'attività edilizia-urbanistica ci si riferisce a quanto stabilito dalla L.R. 52/89 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 47

Agibilità degli edifici

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

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

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

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

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni della normativa vigente in merito.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

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

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

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

- d. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U.;
- e. certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
- f. la documentazione di cui ai punti a), b), c);
- g. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

Trascorso inutilmente il termine dei 30 giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine dei 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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.

ART.48

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro; le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di titolo edilizio.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere a spese del proprietario stesso.

Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni, dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

TITOLO III DEFINIZIONI DIVERSE

CAPO UNICO CLASSIFICAZIONI DEI PIANI E DEI LOCALI

ART. 49

Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio fatte salve le porzioni strettamente necessarie per particolari elementi (bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali ecc...).

I locali dei piani interrati, salvo casi particolari previsti da specifiche norme dello strumento urbanistico generale e/o attuativo, possono essere utilizzati esclusivamente per locali accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

ART. 50

Piani seminterrati

Sono quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna del terreno e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto della sistemazione stessa.

I seminterrati salvo casi particolari stabiliti dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo, possono essere agibili o abitabili e destinati a negozi, abitazioni, uffici, esposizioni, sale spettacolo ecc....qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

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

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

- pavimento di mt. 1,00 più elevato dal livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- le finestre, di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con mt. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all' aria libera.

ART. 51

Piani sottotetti

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto.

I locali ivi ricavati possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Ai fini del computo della "Se" e del volume, i sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche:

- 1) il piano di imposta delle falde non superi l'altezza di 140 cm, misurata dall'intradosso del solaio di copertura al piano di calpestio del sottotetto;
- 2) la pendenza delle falde non può essere superiore al 50 %;

Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, la superficie sarà calcolata al 100%.

L'altezza minima delle parti abitabili del sottotetto non può essere inferiore a 1,80 mt.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetti non abitabili, possono essere realizzate con aperture ricavate a filo di falda o sui timpani, nel rapporto massimo di mq. 1,00 per ogni mq. 15,00 di superficie netta di ogni locale.

ART. 52

Classificazione locali

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

a) locali principali : (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

b) locali accessori interni agli alloggi : (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);

c) locali accessori esterni agli alloggi : anche comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni e vani scale);

d) locali a diversa destinazione : inerenti attività turistiche, produttive, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sala di esposizione, sale riunioni, palestre, bar-ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici e relativi locali accessori ecc....).

TITOLO IV NORME MORFOLOGICHE

CAPO I ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 53

Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap. Luoghi da sottoporre a particolare disciplina.

I luoghi da sottoporre a particolare disciplina per la eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. 27/4/1978 e dalla legge 9/1/1989 n° 13.

Gli interventi sugli edifici, aree di pertinenza o spazi pubblici e le parti da sottoporre a particolari soluzioni architettoniche sono :

- a) per gli edifici e strutture pubbliche : quelli previsti dal D.P.R. 27/4/1978 ;
- b) per edifici privati (residenziale e/o di uso pubblico) : quelli previsti dalla legge n° 13 del 9/1/1989 e dal relativo regolamento di attuazione emanato con D.M.LL.PP. del 14/6/1989, n° 236.

CAPO II VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI

ART. 54

Passi carrai e uscite delle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso, è consentito da quello di minor traffico.

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

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private), d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali, debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'accesso libero tra spazio pubblico e spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi , laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 25%.

La pendenza dovrà essere inferiore al 20% per rampe non rettilinee.

Tutte le rampe devono almeno terminare mt.4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es.: porticati) per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di mt.0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt.2,50 se rettilinee ed a mt.3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a mt. 5,00 e a mt. 6,00 per le autorimesse di dimensioni superiori a mq. 2.000 o pubbliche.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.

La distanza del passo carrabile dallo spigolo di una costruzione in angolo, non deve essere inferiore a 10,00 mt. (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità), nel caso in cui la costruzione prospetti su spazi pubblici percorsi da traffico veicolare. Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) e l'uscita di un'autorimessa non deve essere, anch'essa, inferiore a mt. 10,00.

ART.55

Recinzioni e cancelli

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano ed al nuovo Codice della Strada.

I cancelli d'ingresso prospicienti su strade principali (primarie e secondarie), ove consentiti, debbono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

L'altezza massima consentita è di m. 2,00 ;nelle zone produttive m. 2,50

In prossimità degli incroci e delle curve cieche, al vegetazione e le recinzioni devono essere collocate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, nella stessa concessione edilizia obblighi particolari per conseguire le suddette finalità che i titolari devono, necessariamente, rispettare.

Per le recinzioni da realizzarsi al di fuori del perimetro del centro edificato occorre attenersi e rispettare le norme previste dal Codice della Strada.

Costituiscono materia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi le ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli.

ART.56 Parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati spazi per parcheggio di urbanizzazione primaria e parcheggi privati nella misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzioni delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa come previsto dall'art. 18 Legge 765/67 e dalle N.T.A. del Piano.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo mt. 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli (intendendo per quest'ultimi quelli strettamente necessari e ad esclusivo servizio del parcheggio).

Aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere dislivello di cm. 2,5.

Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, nonché, nel caso di piano di dettaglio, in quelli presentati per ottenere le specifiche approvazioni.

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE

CAPO I REQUISITI GENERALI

ART. 57 Requisiti relativi alla purezza dell'aria

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento, come "*cortile*" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento ricreazione, cura ecc.....

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco, fermo restando gli specifici limiti previsti dallo strumento urbanistico e dalle leggi vigenti. Non sono consentiti muri di recinzione in zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento come "*chiostrine*" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

L'aerazione dei locali con destinazione diversa da quella residenziale può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione del locale.

Devono fruire di aerazione almeno attivata: gli spazi di cottura, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.

E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione, che si assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati dai singoli locali.

L'altezza media dei locali principali, misurata da pavimento a soffitto, non deve essere minore di mt. 2,70;

La distanza minima tra il pavimento e il soffitto non deve, comunque, essere inferiore a mt. 2,10 (nei piani sottotetti tale distanza può essere ridotta a mt. 1,80).

L'altezza media può essere ridotta :

-a mt. 2,40, nei bagni, negli antibagni, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

La conservazione di minori altezze, su locali ad uso residenziale, può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della A.S.L., solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 5.7.1975, tali altezze non devono comunque essere inferiori a mt. 2,40.

L'altezza degli spazi sottostanti ai sopralchi non deve essere minore di mt. 2,10, la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei sopralchi e il soffitto finito dei locali, ove i sopralchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei sopralchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale sopralcato.

I locali a diversa destinazione: (negozi, laboratori, officine, ecc...) devono avere una altezza minima interna di mt. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati idonei impianti di aerazione e condi-

zionamento dell'aria, in questo ultimo caso l'altezza minima non può mai essere inferiore a mt. 3,00.

La conservazione di minori altezze per locali a diversa destinazione può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della A.S.L., solo negli interventi su edifici esistenti.

ART. 58

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

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

- eventuale aerazione attivata;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte eccezione per gli edifici con meno di tre piani fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

2) Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete e del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

3) Gli impianti tecnologici (elettrico, distribuzione del gas, riscaldamento, radiotelevisivo ecc..) devono essere eseguiti, progettati e collaudati secondo le modalità previste dalle vigenti norme.

4) I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette, secondo le direttive degli enti eroganti i servizi:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali.

5) In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di 4 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze di servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada.

Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabilizzante o con materiali similari e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

Per i fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire il manufatto in muratura per il deposito dei bidoni o dei containers scatta allorché l'Amministrazione Comunale delibera l'istituzione del servizio municipale di raccolta dei rifiuti; nella conseguente ingiunzione, il Sindaco fisserà il termine per la costruzione del manufatto.

ART.59

Requisiti relativi alla fruibilità

La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, non deve essere minore di mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per i successivi.

La superficie minima di una unità abitativa deve essere di almeno mq. 28,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore di mq. 14,00.

Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00.

Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) e di angolo cottura, quando non esiste un locale cucina.

Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.

La superficie utile dei locali di servizio non deve essere inferiore di : mq. 7,00 per cucine e mq. 3,50 per i servizi igienici con più di tre apparecchi sanitari.

La conservazione delle superfici inferiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

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

I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

CAPO II NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

ART.60

Isolamento termico

Gli edifici, pubblici e privati, sono soggetti alle norme vigenti (L. 10/91) ed ai relativi regolamenti di esecuzione sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Responsabile del Servizio può richiedere, su parere della commissione edilizia, la adozione, totale o parziale, di misure atte a garantire un adeguato isolamento termico ed in particolare dei seguenti interventi :

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati) ;
- isolamento termico delle pareti ;
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento ;
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, insieme alla comunicazione di inizio dei lavori relativo al contenimento energetico, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della citata L. 10/91. Tale progetto deve essere composto da una serie di elaborati tali da individuare compiutamente tutte le soluzioni tecniche adottate.

ART. 61

Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti. La protezione acustica deve essere assicurata dai :

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

Per i metodi di misura ed i criteri di valutazione, ai fini dell'isolamento acustico, devono osservarsi le norme emanate con circolare 30.4.1966 N°1769 - parte 1°- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici e in generale le normative vigenti in materia. Per l'attenuazione dei rumori dell'esterno occorre garantire che i serramenti e i cassettoni degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato (o sia installato il doppio vetro).

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Responsabile del Servizio può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze delle destinazione degli edifici limitrofi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- | | |
|--|-------|
| a - pareti contigue con spazi destinati a disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale | 36 dB |
| b - pareti contigue con altri alloggi | 42 dB |
| c - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive | 50 dB |

Ove nei locali specificati al punto c, siano presumibili livelli sonori superiori a 80 dB, il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

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

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, con porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o impianti tecnologici installati nell'edificio o in un edificio limitrofo, non deve superare 30 dB se il funzionamento è continuo e 35 dB se è discontinuo.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora a calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera, a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

ART. 62

Requisiti illuminotecnici

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale :

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;

- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 60 cm di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi con un minimo assoluto di mq 1,50, deve comunque essere assicurato un valore di fattore luce medio non inferiore al 2%.

La conservazione di minori superfici trasparenti può essere autorizzata negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

E' consentita la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici ricadenti in zona omogenea "A" per i quali le norme urbanistiche prescrivono il restauro, per quelli ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/99.

ART. 63

Isolamento dall'umidità

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

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

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circoscrive la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

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

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

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

Nei casi di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, contromuri interni, sbarramento in spessore di muro, iniezioni a base di resine silconiche, deumidificazione elettro-osmotica o con l'adozione di altre idonee tecnologie.

Possono essere fatte salve dal rispetto di tali norme le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità, tramite relazione asseverata di tecnico iscritto all'Ordine, di realizzare le soluzioni tecniche citate ed indicando soluzioni alternative adeguate al perseguimento degli obiettivi.

CAPO III IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.64

Salubrità del suolo

E' possibile costruire su terreno utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completamento ed integrale risanamento del sottosuolo.

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

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri di sostegno, devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

ART.65

Requisiti energetici ed ecologici degli edifici

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengono superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite dalle specifiche leggi vigenti e secondo i caratteri della bioarchitettura.

ART.66

Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

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

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm. 30.

Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.

Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di mt.1,20.

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

Le stalle, i ricoveri di animali ed i lori annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt. 20,00 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione e illuminazione adeguate, una altezza minima di mt.2,40; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza di mt.1,60; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le norme relative a stalle e ricoveri di **allevamenti** seguono invece le direttive delle L.U.R.

ART. 67

Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in :

- acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;

- acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10/5/1976, n° 319 e allegati applicativi (tabella A e C), e successive modifiche e integrazioni. La verifica degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni dalle autorità competente preposta al controllo. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazione e ampliamenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nelle fognature su autorizzazione del Sindaco. Le acque nere devono essere convogliate all'innesto delle fognature ad esse riservate.

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

- impermeabili alle infiltrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

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

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia stata ancora realizzata, è prescritto il preliminare trattamento di liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fossa di depurazione biologica, nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche di utilizzazione dell'edificio, secondo parametri stabiliti da norme specifiche, e deve garantire la degradazione biologica delle sostanze organiche.

La costruzione o la modifica della fossa deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale della fossa stessa (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ritenuta stagna ecc....).

Gli scarichi degli insediamenti produttivi, intendendosi per tali uno o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente e con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni, sono soggetti alle disposizioni di cui alla L. 319/76 e L. 650/79 e sono soggette alla autorizzazione; fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio della attività agricola.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di controllare in corso d'opera la costruzione della fossa e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state rispettate le caratteristiche e/o le modalità di esecuzione.

CAPO IV SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART 68

Norme generali sulla sicurezza degli edifici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti norme in materia di sicurezza e stabilità.

I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.

Le costruzioni ricadenti in zona sismica devono essere progettate per sopportare le sollecitazioni previste dalle specifiche leggi e normative vigenti.

La esecuzione di opere di fondazioni e di opere inerenti il sostegno dei terreni, ricadenti in tutti i comuni, devono essere eseguite nel rispetto delle norme e modalità emanate dal D.M. 21.1.1981, pubblicato sul supplemento ordinario dell G.U. N° 37 del 7.2.1981.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati, nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costituire pericolo per le persone e alle cose.

Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devono essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti.

Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, dai pericoli d'incendio, l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati, gli immobili ed i soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti, anche quelli degli edifici circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettano la evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili e attraversabili per urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni e esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica della rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione e agli accessi delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni, interni ed esterni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetto alla loro manutenzione.

ART. 69

Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate, oltre quanto eventualmente previsto da leggi in materia:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori.
- la struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di n° 5 alloggi per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 20 se in cemento armato;
- i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

TITOLO VI NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO UNICO SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 70 Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili devono soddisfare le esigenze di decoro urbano con particolare riguardo per le norme del presente titolo.

ART. 71 Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre finiti, prima del rilascio del certificato d'uso, secondo le indicazioni derivanti dal progetto approvato.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Nel caso in cui il Comune sia dotato di un Piano del colore o di un regolamento che disciplina tale uso, il titolare dovrà necessariamente concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale le tonalità di colore che possono essere usate; tale obbligo può essere anche inserito nella concessione edilizia rilasciata.

ART. 72 Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di ordinare al proprietario, previa comunicazione, i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando la somma nei modi previsti dalla legge.

ART. 73 Pitture figurative sulle facciate

Chi intende eseguire sulle facciate della casa pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

TITOLO VII NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO UNICO AMBIENTE E ARREDO URBANO

ART. 74

Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio/televisivi ,necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

Per gli impianti rice-trasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia. Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione dal Sindaco.

La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati nella struttura muraria.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio televisive, i proprietari devono provvedere a sostituirle mediante un'unica antenna centralizzata, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

ART. 75

Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrispondere ad un progetto organico di arredo urbano ed è subordinata ad autorizzazione da parte del Sindaco o, per esso, del Responsabile del Servizio. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Sindaco per ragioni pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio del titolo è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione :

- disegno in scala 1:50 / 1:20 secondo leggibilità;
- relazione illustrativa nella quale siano specificati i materiali, le misure ed i colori da impiegare ;
- nelle zona "A" ed in quelle vincolate, rilievo in scala 1:50 del fronte interessato per una corretta lettura dell'impatto visivo ;
- corredo fotografico.

In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale o di lavori pubblici che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi, cabine ecc..., i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese. Qualora non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione o la ricollocazione in pristino di ufficio a loro spese.

ART. 76

Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;

- le mensole, i ganci, le condutture per pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o al Responsabile del Servizio o ad entrambi, e agli Enti interessati, che prescrivono nel più breve tempo possibile le tutele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

ART. 77

Numero civico degli edifici

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

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

ART. 78

Elementi aggettanti e tende mobili

Per non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune, (anche se di proprietà privata) non devono avere aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Nel caso di infissi posti a quota inferiore a mt. 3,50 da aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano e semprechè non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'ente gestore della strada.

I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale e devono avere i requisiti stabiliti dal T.U. 393/1959 (forma, colori, distanziamento reciproco ecc.) e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentite insegne a bandiera, salvo diversa indicazione di strumento urbanistico o dello specifico piano di settore, purché collocate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 cm. dal livello del marciapiede e purché il loro oggetto risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato.

Nel caso non esista marciapiede i balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono stare ad un'altezza tale dal piano viabile da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo, con un minimo di mt. 4,00 dal piano stradale o dal percorso pedonale.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non possono superare la larghezza del marciapiede rialzato, ove esistente.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad una altezza dal piano di marciapiede inferiore a mt. 2,20.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede ad una distanza non minore di 50 cm. dal bordo dello stesso.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione e del posizionamento delle medesime.

ART. 79

Mobilità pedonale

(Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali)

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi, in fregio a spazi o costruzioni, attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm. 2,5 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccordo per agevolare l'eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche.

I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a mt. 1,50.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a mt. 1,20 solo nel caso di accessi a edifici privati, a carattere residenziale.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART.80

Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni della presente regolamento sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o ristrutturazione.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, gli interessati devono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esiste;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro tre anni dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, devono essere eliminati :

- i bagni interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art.18 della L. n°166/1975 s.m.i.;
- i bagni accessibili dal vano scala, sprovvisti di antibagno;
- i bagni comuni a più appartamenti;
- i bagni esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i bagni con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione interviene secondo le leggi in vigore.

ART.81

Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore della presente regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione.

In caso d'inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, o perché ricade in zona di valore ambientale o per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, lo stesso dovrà essere rimosso entro un anno dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Allegato "A"

DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI

1. ATTIVITA' RICETTIVE

1.1 DEFINIZIONI:

1.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE: Alberghi: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

1.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1.1.2.1 CASE PER FERIE: sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.

1.1.2.2 OSTELLI PER LA GIOVENTÙ: sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

1.1.2.3 AFFITTACAMERE: sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

1.1.2.4 CASE APPARTAMENTI VACANZE: sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.

1.1.2.5 AGRITURISMO: sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nell'art.6 della L.R.75/94; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

1.1.2.6 RESIDENCE: sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

1.1.2.7 CAMPEGGI: sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

1.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1.2.1 Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

1.2.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

1.2.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1.2.1.2.1 CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTÙ

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

1.2.1.2.2 AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE

Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

1.2.1.2.3 AGRITURISMO

Ai sensi dell'art.9, comma 9 della L.R. 76/94 si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

1.2.1.2.4 RESIDENCE:

Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).

1.2.1.2.5 CAMPEGGI:

Per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

1.2.2 Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

1.2.3 La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.

1.2.4 Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del d.p.r. 503/96. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini

alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.

1.2.5 In particolare per le *attività alberghiere* si rammenta che :

1.2.5.1 Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzioni incendi (D.M. 16/02/82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.

1.2.5.2 Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico c.d. "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).

1.2.5.3 Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poiché per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.

1.2.5.4 Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

1.2.5.5 Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet).

Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere.

Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

2. PUBBLICI ESERCIZI

2.1 Definizioni: sono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento. La classificazione viene definita nel modo seguente :

2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A"

Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.

2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"

Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

2.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

2.2.1 Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

2.2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A"

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote. Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote. Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

2.2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione. Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989, n.236). Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina (come definito dall'art. 283, lettera B, punto 2 e punto 3 del Regolamento d'Igiene citato) nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi (come definito dall'art. 283 sopracitato, lettera A, punto f), dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

2.2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"

Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

2.2.1.4 Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

INDICE

TITOLO I : NORME GENERALI

CAPO I : NORME PRELIMINARI

ART.1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

ART.2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II : COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

ART.3 - Istituzione della commissione edilizia urbanistica

ART.4 - Competenze della commissione edilizia urbanistica

ART.5 - Composizione della commissione edilizia urbanistica

ART.6 - Funzionamento della commissione

CAPO III : TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART.7 - Manutenzione ordinaria

ART.8 - Manutenzione straordinaria

ART.9 - Restauro conservativo

ART.10 - Risanamento igienico - edilizio

ART.11 - Ristrutturazione edilizia

ART.12 - Ristrutturazione urbanistica

ART.13 - Interventi di nuova costruzione

ART.14 - Interventi relativi ad aree scoperte

ART.15 - Interventi di demolizione

ART.16 - Interventi di modifica di destinazione d'uso

ART.17 - Interventi di edilizia sperimentale

ART.18 - Interventi diversi o per opere minori

CAPO IV : OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O PERMESSO DI COSTRUIRE

ART.19 - Attività edilizia libera e/o non soggetta ad alcun titolo

ART.20 - Opere ed attività soggette a denuncia di inizio attività

ART.21 - Interventi soggetti a permesso di costruire

ART.22 - Lavori eseguibili d'urgenza

ART.23 - Manufatti provvisori

ART.24 - Rilevamento del patrimonio edilizio

TITOLO II NORME DI PROCEDURA

CAPO I : ASPETTI GENERALI

ART.25 - Dichiarazione urbanistica

ART.26 - Immobili e aree sottoposti a vincoli

CAPO II : CAVE E TORBIERE

ART.27 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

CAPO III : PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

ART.28 - Il preprogetto

ART.29 - Titoli abilitativi edilizi e relativi procedimenti

ART.30 - Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo

ART.31 - Trasferibilità del titolo a terzi

ART.32 - Disciplina della denuncia di inizio attività e controllo

- ART.33 - Permesso di costruire – domanda – presentazione – documentazione
- ART.34 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- ART.35 - Caratteristiche del permesso di costruire: efficacia, ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga
- ART.36 - Permesso di costruire in deroga
- ART.37 - Sanatorie
- ART.38 - Varianti al progetto
- ART.39 - Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo

CAPO IV: ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE

- ART.40 - Inizio dei lavori
- ART.41 - Ultimazione dei lavori
- ART.42 - Ordine di cantiere
- ART.43 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- ART.44 - Visite di controllo, termini e modalità
- ART.45 - Norme particolari per i cantieri edilizi
- ART.46 - Vigilanza sulle costruzioni: Competenze ed attribuzioni
- ART.47 - Agibilità degli edifici
- ART.48 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

TITOLO III DEFINIZIONI DIVERSE

CAPO UNICO : CLASSIFICAZIONE DEI PIANI E DEI LOCALI

- ART.49 - Piani interrati
- ART.50 - Piani seminterrati
- ART.51 - Piani sottotetti
- ART.52 - Classificazione locali

TITOLO IV NORME MORFOLOGICHE

CAPO I : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- ART.53 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap : Luoghi da sottoporre a particolare disciplina

CAPO II : VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI

- ART.54 - Passi carrai e uscite delle autorimesse
- ART.55 - Recinzioni e cancelli
- ART.56 - Parcheggi

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE

CAPO I : REQUISITI GENERALI

- ART.57 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- ART.58 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- ART.59 - Requisiti relativi alla fruibilità

CAPO II : NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

- ART.60 - Isolamento termico
- ART.61 - Isolamento acustico
- ART.62 - Requisiti illuminotecnici

ART.63 - Isolamento all'umidità

CAPO III : IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.64 - Salubrità del suolo

ART.65 - Requisiti energetici ed ecologici degli edifici

ART.66 - Costruzioni rurali

ART.67 - Scarichi e classificazione delle acque

CAPO IV : SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART.68 - Norme generali sulla sicurezza degli edifici

ART.69 - Prescrizioni antincendio

TITOLO VI

NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO UNICO : SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART.70 - Decoro degli edifici

ART.71 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

ART.72 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi

ART.73 - Pitture figurative sulle facciate

TITOLO VII

NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO UNICO : AMBIENTE E ARREDO URBANO

ART.74 - Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni

ART.75 - Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

ART.76 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

ART.77 - Numero civico degli edifici

ART.78 - Elementi aggettanti e tende mobili

ART.79 - Mobilità pedonale

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART.80 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

ART.81 - Regularizzazione dei depositi all'aperto

Allegato "A" - Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi.