

COMUNE DI SAN PRISCO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

VARIANTE

I N D I C E

CAPITOLO I NORME GENERALI

- Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- Art. 2 OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUZIONE, AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA
- Art. 3 ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 4 DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO
- Art. 5 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI
- Art. 6 DEFINIZIONI URBANISTICHE
- Art. 7 DEFINIZIONI EDILIZIE
- Art. 8 ALTRE DEFINIZIONI

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA - ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

- Art. 9 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)
- Art. 10 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- Art. 11 FORMAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI
- Art. 12 UFFICIO TECNICO COMUNALE
- Art. 13 PARERE SANITARIO
- Art. 14 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

CAPITOLO III PERMESSO DI COSTRUIRE

- Art. 15 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 16 DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 17 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 18 ESAME DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 19 PERMESSO DI COSTRUIRE: DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO
- Art. 20 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 21 CARATTERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 22 TERMINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 23 VARIANTI
- Art. 24 OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 25 ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 26 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ' O IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O AUTORIZZAZIONE
- Art. 27 RESPONSABILITÀ'

CAPITOLO IV AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI

- Art. 28 OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITÀ'
- Art. 29 CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO

CAPITOLO V OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

- Art. 30 OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO
- Art. 31 OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI
- Art. 32 OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI
- Art. 33 OPERE PUBBLICHE DEI COMUNI

CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 34 PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO
- Art. 35 OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA
- Art. 36 LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ
- Art. 37 DEPOSITO IN CANTIERE DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE EDILIZIA E DEI DISEGNI
- Art. 38 ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO
- Art. 39 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

- Art. 40 SALUBRITÀ DEL TERRENO
- Art. 41 CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE
- Art. 42 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE
- Art. 43 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE
- Art. 44 FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI
- Art. 45 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI
- Art. 46 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ
- Art. 47 ISOLAMENTI FONICI E TERMICI
- Art. 48 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE
- Art. 49 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI
- Art. 50 LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE
- Art. 51 DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

CAPITOLO VIII NORME GENERALI DI SICUREZZA

- Art. 52 NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA
- Art. 53 NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO
- Art. 54 NORME GENERALI DI SICUREZZA IMPIANTI TECNOLOGICI
- Art. 55 CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI
- Art. 56 NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI

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

- Art. 57 DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI
- Art. 58 DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE
- Art. 59 LOCALI ABITABILI O AGIBILI
- Art. 60 CUCINE
- Art. 61 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI
- Art. 62 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI
- Art. 63 CORRIDOI E DISIMPEGNI
- Art. 64 LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI
- Art. 65 LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

- Art. 66 RIFORNIMENTO IDRICO
Art. 67 PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE
"BARRIERE ARCHITETTONICHE"

CAPITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

- Art. 68 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI
Art. 69 ASCENSORI
Art. 70 CHIOSTRINE
Art. 71 COSTRUZIONI ACCESSORIE
Art. 72 SPAZI PER PARCHEGGI
Art. 73 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI
Art. 74 DECORO DEGLI EDIFICI E NORME DI BUONA COSTRUZIONE
Art. 75 CAMPIONATURE
Art. 76 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
Art. 77 STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI
Art. 78 STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Art. 79 CORTILI
Art. 80 COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE
Art. 81 ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED
AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO
Art. 82 COPERTURE
Art. 83 ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE
Art. 84 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI
Art. 85 INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI
Art. 86 CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI
Art. 87 MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE
Art. 88 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI
Art. 89 DECORO DEGLI SPAZI E NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE
ART. 90 MANUTENZIONE DELLE AREE
ART. 91 DEPOSITO SU AREE SCOPERTE
Art. 92 ALBERATURE
Art. 93 ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI
CARRAI
Art. 94 PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI
OMOGENEE
Art. 95 INSEGNE TARGHE ED ALTRO

CAPITOLO XI INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

- Art. 96 ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI
Art. 97 CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE
Art. 98 CONTROLLO DELLA TRANSMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO
(TAMPONAMENTI)
Art. 99 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI TERMICI
Art. 100 EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI PER L'ILLUMINAZIONE
AMBIENTALE ARTIFICIALE
Art. 101 IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI
Art. 102 BENESSERE AMBIENTALE: VENTILAZIONE PER RICAMBI ARIA
NEGLI AMBIENTI CONTROLLO DEL DISTURBO ACUSTICO
Art. 103 ANTENNE CENTRALIZZATE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO
Art. 104 CONTROLLO ACCUMULO GAS RADON NELLE COSTRUZIONI DI TUFO

CAPITOLO XII ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

- Art. 105 NORME EDILIZIE
Art. 106 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI
ESISTENTI
Art. 107 ISPEZIONI DELL'AUTORITA' SANITARIA
Art. 108 STALLE E CONCIMAIE

CAPITOLO XIII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

- Art. 109 CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI
Art. 110 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE
TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI
(anche se ancorate stabilmente al suolo)
Art. 111 CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI
STRUTTURE
TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI
Art. 112 AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI

CAPITOLO XIV DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

- Art. 113 AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE
Art. 114 ISTRUTTORIA DEI P.U.A. GIA LOTTIZZAZIONI
Art. 115 DOCUMENTAZIONE DEI P.U.A.
Art. 116 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
Art. 117 SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO
ALL'INTERNO DEI P.U.A.
Art. 118 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DEI P.U.A.
Art. 119 EDILIZIA CONVENZIONATA

CAPITOLO XV VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

- Art. 120 COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI

CAPITOLO XVI DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 121 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO
Art. 122 NORME ABROGATE
Art. 123 POTERI IN DEROGA
Art. 124 SANZIONI

N.B.

- 1) In molti articoli del presente Regolamento viene usata, genericamente, la definizione "il Comune"; essa deve intendersi come indicazione dell'Ente territoriale competente, in senso lato, il quale, nelle diverse circostanze, opererà mediante i propri organismi e/o le proprie strutture, secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla vigente normativa.
- 2) Le competenze che il presente Regolamento attribuisce al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in assenza di tale figura, possono essere svolte dal Responsabile del Servizio.
- 3) Ogni volta che nel regolamento de quo si richiamano competenze dell'ASL ascrivibili a tutela igienico sanitaria, dovrà intendersi, come ufficio e personale di riferimento: "Il Responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica del dipartimento di Prevenzione o suo delegato, che comunque dovrà essere un medico igienista, preferibilmente nella figura del Responsabile dell'Unità Operativa di Prevenzione Collettiva territorialmente competente".

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici attuativi e di lottizzazioni di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione, ed in genere l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola. Per quanto non previsto, si rimanda, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legislazione regionale.

Art. 2

OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE _O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposito permesso di costruire o, nei casi previsti dalla legislazione statale e/o regionale, presentare Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), oppure nei casi previsti dalla normativa vigente darne preventiva comunicazione scritta.

Art. 3

ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE comporta, di norma, la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo *commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione come previsto dalle norme vigenti.*

Art. 4

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono norme integrative del presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. ;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. ;
- legge regionale n. 14/82 e s.m.i. ;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia;
- il Piano Regolatore Generale vigente del Comune;
- i piani attuativi vigenti;
- i Piani di Settore vigenti;
- legge regionale n. 15/2000 e s.m.i.;
- legge regionale n. 16/2000 e s.m.i.;
- legge regionale n. 19/2001 e s.m.i.;
- legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.;

Art. 5

ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

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

Art. 6

DEFINIZIONI URBANISTICHE

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

1) Superficie territoriale (St)

La superficie, di norma espressa in ettari, comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva della viabilità interna, di uso pubblico,

alla zona, e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle già specificatamente individuate dal Piano.

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

2) **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie, di norma espressa in mq., destinata agli interventi edilizi, è costituita dalla quota parte della superficie territoriale, di pertinenza degli edifici (esistenti o da realizzare). Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e dalle opere di urbanizzazione. Può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto. Fatto salvo i lotti minimi esistenti in tutte le zone edificabili abitative ad eccezione delle zone di nuova espansione ("C"). Per i lotti ricadenti nelle zone edificabili, lo scomputo del terreno per la viabilità pubblica o d'uso pubblico non va a diminuire la superficie fondiaria del lotto. Tale ristoro avviene al momento della formalizzazione dell'atto di cessione delle superfici interessate a titolo gratuito.

3) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

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

4) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di Superficie fondiaria, come innanzi definita; si esprime in mc/mq .

5) **Superficie minima di intervento** **a) del Piano Urbanistico Attuativo**

Rappresenta l'area territoriale minima per proporre un Piano urbanistico attuativo; si esprime in mq. oppure in Ha.

b) del lotto (Lm)

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

6) **Rapporto di Copertura (Rc)**

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

7) **Distanza minima dalle strade (Ds)**

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, con esclusione delle pensiline, gli sporti di gronda e i balconi a sbalzo, è espressa in ml.

Le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal D.M. 1444/68 nonché dal vigente Codice della strada (*d.lgs. 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992*).

Per le zone del centro urbano (di tipo "A") in cui è ammessa la costruzione in aderenza va rispettato l'allineamento stradale.

8) **Distanza minima dai confini (Dc)**

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti (di massima sporgenza) più vicini della superficie coperta del fabbricato al perimetro della superficie fondiaria (lotto di pertinenza); è espressa in ml.

Balconi a balzo, pensiline, sporti di gronda e simili, sono esclusi dal conteggio della distanza *fino ad un max di mt. 1,50*.

Per le zone A e B è ammessa la costruzione in aderenza e a confine del lotto.

La distanza minima di una costruzione dal limite di zona non può essere inferiore a ml. 5,00. Per i fabbricati esistenti realizzati a distanza legale secondo il C.C. è consentita l'edificazione in sopraelevazione al paramento murario esistente unicamente per la realizzazione di volumi tecnici e sottotetti.

9) **Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti (Df)**

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

Balconi a sbalzo, pensiline, sporti di gronda e simili, sono esclusi dal conteggio della distanza *fino ad un max di mt. 1,50*.

La distanza tra due costruzioni non può essere inferiore a ml. 10,00. Detta distanza va rispettata anche se una delle pareti è cieca. Sono ammesse distanze inferiori (comunque non inferiore a ml.

5,00) solo nel caso di edifici entrambi con fronti prive di aperture. La distanza va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici.

10) **Edificio**

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

11) **Ciglio stradale**

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

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

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

- **Costruzione a sistema lineare aperto**: edifici formati da due o più alloggi, con scale che servono due o più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno;

- **Costruzioni a blocco isolato**: edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono più alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 7

DEFINIZIONI EDILIZIE

1) **Superficie Coperta (Sc)**

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

Non concorrono alla formazione della superficie coperta: le pensiline, gli sporti di gronda i balconi a sbalzo e incassati e le terrazze coperte e scoperte, queste ultime fino al raggiungimento del 30% dell'unità immobiliare di pertinenza.

2) **Altezza della fronte di un fabbricato (H)**

E' costituita dall'altezza dell'edificio (distanza verticale) misurata a partire dalla linea di terra (definita dal piano stradale o marciapiede, oppure dalla quota del terreno sistemato, se più bassa) fino:

- a) all' estradosso del solaio o di altra struttura equivalente sovrastante l'edificio, in presenza di copertura piana;
- b) alla linea superiore di gronda del tetto per gli edifici coperti a tetto, (*per una sporgenza max di mt. 1,20) o media della quota di imposta delle falde, in presenza di coperture con più falde.*

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, indipendentemente dalla utilizzazione del sottotetto.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme tecniche vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici (cioè volumi esterni alla copertura dell'edificio come vano-scala o vano macchina degli ascensori).

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

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

3) **Altezza dell'edificio**

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

4) **Volume dell' edificio (V)**

Ai fini della effettiva possibilità edificatoria esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature per l'altezza relativa al piano stesso (misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, sempre ché il volume interrato o seminterrato non sia destinato a *residenza, uffici o*

attività produttive; nel novero del volume oggetto della esclusione di cui al punto precedente è compresa anche la parte fuori terra dei locali seminterrati, fino alla quota di m. + 1,20 rispetto alla quota della mezzeria stradale ,

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito:

gli elementi di carattere ornamentale, balconi a sbalzo, incassati se rientranti in 1/3 della parete, terrazze completamente scoperte, terrazzo se aperto almeno su due lati ed in ogni caso rientrante in 1/3 della parete, tutti gli aggetti entro i mt. 1,50, loggiati in legno, metallo e/o materiale plastico fino a mq. 30, ascensore e cavedi per impianti ed i volumi tecnici come centrale termica, elettrica e di condizionamento, nei limiti dell'8% del volume per ogni singolo alloggio e del 12% per ogni attività produttiva. Sono altresì escluse le autorimesse e le cantinole nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. se realizzate al piano terra, totalmente se realizzate nei piani interrati e seminterrati, sono esclusi dal conteggio anche i vani scale, autorimesse, cantinole (ubicata in aree interrate e seminterrate) e simili, sottotetti adibiti a depositi o simili, (volumi tecnici in genere), gabbia scala, scala interna aperta "per il solo ingombro" ed androne in presenza di edifici plurifamiliari, anche per edifici con destinazione non residenziale (produttiva, commerciale ecc.).

Qualora i porticati non siano di uso pubblico, essi vanno conteggiati nel calcolo del Volume fino al 50% della volumetria.

Sono inoltre esclusi i sottotetti non abitabili se l'altezza interna media è inferiore a mt. 2,40; l'eventuale intercapedine di isolamento (il cui spessore non può essere maggiore di cm. 20) delle coperture va posto all'estradosso del solaio di copertura.

5) Superficie Utile Abitabile (Su)

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

6) Superficie non Residenziale (SnR)

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

Tali superfici riguardano:

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

7) Numero dei Piani

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

Nota: Contenimenti dei consumi energetici e calcolo dei volumi e superfici.

(D. Lgs. 115/30.05.2008, art.11 e s.m.i.)

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Lgs. N.° 192/2005, e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo D. Lgs, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e delle superfici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli *orizzontali intermedi*.

Art. 8

ALTRE DEFINIZIONI

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

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita (senza aumento di volume). Se non diversamente specificato dalle norme di zona, essa deve avvenire, di norma o se non diversamente stabilito, nel totale rispetto del preesistente (sagoma, volumetria e S.U.) (L.R. 19/2001 e s.m.i.) Nel caso in cui la ricostruzione venga realizzata sull'area di sedime del fabbricato originario (legittimamente edificato) potrà essere effettuata anche in deroga alle distanze innanzi dette.

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

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

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

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

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

8) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per "ristrutturazione edilizia", è da intendersi anche la demolizione e successiva ricostruzione, fedele, del fabbricato, con la stessa volumetria, superficie e sagoma di quello preesistente. (L.R. 19/2001 e s.m.i.)

9) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende il complesso degli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

10) **Adeguamento igienico - funzionale**

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

11) **Plano volumetrico**

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

Il piano volumetrico viene approvato con delibera del GC ed individua, se necessario, la viabilità di penetrazione.

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

12) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** - (L.847/64 art.4)

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

13) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**-(L.865/71 Art.44)

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

14) **Parcheggio**

Per "parcheggio" s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, legge 24/3/89 n. 122) e successive modifiche e integrazioni.

15) **Spazi interni agli edifici**

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

In particolare:

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

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

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

16) **Indice di Piantumazione**

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

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA: ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 9

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

La Commissione Edilizia, qualora prevista dall'Amministrazione Comunale, è così composta:

Membri di diritto:

- 1) Responsabile dell'ufficio tecnico e/o urbanistica (Presidente)
- 2) Dirigente del competente Servizio della ASL, o suo delegato;
- 3) Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato;

La funzione di segretario della C.E. viene svolta da un dipendente dell' U.T.C. (Ufficio Urbanistico Comunale).

La partecipazione dell'Ufficiale Sanitario ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'Art. 210 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265.

Membri elettivi:

N. 5 membri nominati dal Consiglio Comunale di cui: 1 ingegnere civile e/o edile, 3 tecnici laureati (ingegnere e/o architetto e/o geologo), un geometra o perito edile, eletti a scrutinio segreto. In sede di votazione ogni consigliere comunale esprime 5 (cinque) preferenze; un membro della commissione edilizia dovrà essere espressione dei gruppi di minoranza e comunque i commissari nominati non possono aver fatto parte del precedente consiglio comunale.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica lo stesso periodo di durata dell'amministrazione che li ha nominati, i commissari che si assenteranno per 3 volte consecutivamente senza una giusta motivazione, determineranno la decadenza del componente.

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

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3/3/1934, regolanti casi analoghi, e successive integrazioni e modifiche.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario e comunque almeno una volta al mese.

Art. 10

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

Il parere negativo va debitamente motivato.

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

Per la validità delle adunanze é necessaria la presenza di n° 4 membri compreso il Presidente.

Vanno sottoposte al parere della C.E. i progetti di lottizzazione e quelli delle opere soggette a **PERMESSO DI COSTRUIRE**.

Il Responsabile dell'area tecnica comunale ha la facoltà di sentire il progettista del P.R.G. ogni qualvolta lo ritiene opportuno.

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

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

Art. 11

FORMAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI

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

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

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

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dai componenti della C.E., dal Relatore e dal Segretario verbalizzante.

Il registro é vidimato, prima del suo uso dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Urbanistico, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura **"ESAMINATO dalla Commissione Edilizia nella seduta del .../.../....., Verbale n°.... con parere....."** completando con la firma di tutti i componenti.

Art. 12

UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

Art. 13

PARERE SANITARIO

Il parere prescritto dall'Art. 210 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n° 1265 e successive modificazioni, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto dal competente ufficio della ASL.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 14

TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Dirigente dell'U.T.C., visto il parere espresso dalla "Commissione Edilizia Comunale integrata" composta da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale, secondo le modalità prescritte dalla L.R. 23 febbraio 1982 n°10, tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo Forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

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

Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, È dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale.

Per la validità della riunione della C.E.I. devono intervenire almeno 3 componenti.

Nei comuni sprovvisti di Commissione Edilizia, le funzioni consultive in materia paesaggistico - ambientale attribuite alla Commissione Edilizia Integrata comunale dall'allegato alla legge regionale 23.02.82, n. 10, "Direttive per le funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni, con legge regionali 1.09.81, n. 65 "Tutela dei Beni Ambientali", sono esercitate da un organo collegiale costituito dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzione di presidente, e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.

CAPITOLO III PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 15

OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

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

In particolare sono subordinate al rilancio del permesso di costruire le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) Costruzioni di manufatti edilizi fuori terra o interrati, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni;
- c) opere di ristrutturazione;
- d) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature (realizzati da soggetti diversi dal Comune);
- f) esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici (realizzati da soggetti diversi dal Comune);
- g) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscono pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari;
- m) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- n) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1477 del 1939;
- o) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, anche per immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n°

1497 del 1939;

- p) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939.

Art. 16

DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

Sulla domanda di permesso di costruire deve essere dichiarata, attraverso la elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al D.M. 11/8/1969 concernente le abitazioni di lusso);

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

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

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

La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all' A.C. il responsabile di cantiere.

Art. 17

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla domanda per le nuove costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche, restauro e variazioni dell'ambiente naturale, deve essere allegato il relativo progetto composto dagli elaborati e dalla documentazione richiesta dall'Ufficio Urbanistico Comunale.

Art. 18

ESAME DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della legge 7.8.90 n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione. La richiesta sarà accettata allegando l'avvenuto versamento dei relativi diritti per istruttoria edilizia.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7.8.90 n° 241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. L'integrazione prodotta fa acquisire alla richiesta di permesso di costruire un nuovo numero di protocollo, con il quale la pratica verrà riesaminata. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta alla autorità competente alla emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente il parere della Commissione Edilizia Comunale ove esiste.

Qualora questa non si esprima, entro il predetto termine, il responsabile del procedimento è tenuto, a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato; comunque, entro ottantacinque giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, o dalla data di consegna delle integrazioni documentali richieste, il procedimento si deve concludere con un provvedimento, sia che si tratti di un permesso di costruire, sia che si tratti di un diniego.

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

Le richieste di permesso di costruire di varianti in corso d'opera (richieste in sanatoria) saranno esaminate con priorità nella prima commissione edilizia utile.

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

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

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

Art. 19

PERMESSO DI COSTRUIRE:

DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO

Il permesso di costruire viene rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico con atto scritto, entro i termini fissati dal precedente art 18, dopo aver acquisito la relazione istruttoria del responsabile del procedimento ed il parere della Commissione Edilizia, ove sia stato possibile.

Quando, nonostante la relazione e/o il parere negativo, il permesso di costruire viene rilasciato, esso dovrà contenere i motivi che hanno indotto ad emanare il provvedimento.

Per il pagamento inerente il contributo di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, deve , contestualmente al rilascio del permesso di costruire, essere comunicata le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

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

L'atto di permesso di costruire deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori.

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

Il permesso di costruire, oltre a contenere il visto del Servizio Sanitario dell'U.S.L. gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità.

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

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio ed é disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta. Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

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

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

Art. 20

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire é subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- a) presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale: degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione); quota di contributo relativa al costo di costruzione determinato all'atto del rilascio, é corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
- b) presentazione del "nulla osta" rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, e di altri "attestati" e "nulla osta" previsti, ove necessario, dalle Leggi vigenti.

Art.21

CARATTERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire é personale, vale cioè per chi l'ha richiesto; essa però, é trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

La voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento (in originale o copia conforme all'originale) che comprovi la legittimizzazione alla volturazione.

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

La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall' A.C. sul permesso di costruire originario.

L' atto di permesso di costruire deve essere, contestualmente alla notifica al richiedente, affisso all'albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque può, nei modi di legge, prendere visione del progetto esibito ed approvato.

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

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

Art. 22

TERMINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

I lavori relativi al permesso di costruire devono essere iniziati entro il termine indicato nel permesso di costruire stesso, (comunque mai superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo) e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere completata (abitabile o agibile), entro il termine stabilito nel permesso di costruire, (comunque mai superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori); nello stesso termine deve essere stata presentata domanda di agibilità ai sensi dell'Art. 37 del presente regolamento edilizio.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in tale circostanza andranno corrisposti i contributi relativi alla parte da completare.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, rispetto alle quali un permesso di costruire edilizio rilasciato risulti in contrasto, comporta la decadenza del permesso di costruire stessa salvo che i lavori siano iniziati e vengano ultimati nei termini.

Art. 23

VARIANTI

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

Le varianti in corso d'opera vanno esaminate prioritariamente rispetto alle normali richieste di permesso di costruire.

In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovranno essere sempre successivi al rilascio dello specifico permesso di costruire.

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

Il permesso di costruire dei lavori in variante, nel caso si tratti di varianti non essenziali, non implica la modifica dei termini di validità del permesso di costruire originario.

Art. 24

OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE

Per le opere eseguite senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziale rispetto al permesso di costruire rilasciata è di riferimento l'art. 7 della legge n° 47/85 (**ora Art. 31 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**)

Art. 25

ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In caso di annullamento del permesso di costruire è di riferimento l'art. 11 della Legge n° 47/85 (**ora Art. 38 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**)

Art. 26

OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O AUTORIZZAZIONE

Le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, di parziale o totale difformità rispetto al permesso di costruire originari o con variazioni essenziali, nonché quelle eseguite in assenza di autorizzazione, il responsabile dell'abuso può ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n° 47/85 (**ora Art. 34 e 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**)

ART. 27

RESPONSABILITA'

Il proprietario, il titolare del **Permesso di Costruire**, il progettista, il direttore dei lavori ed il titolare della impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel **P. di C.** stesso.

In particolare, durante l'esecuzione dei lavori, sotto la loro piena esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica comunale può direttamente controllare, ovvero far controllare da funzionari dell'U.I.C. e/o da agenti della Polizia Municipale, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, ovvero informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

- per lunghezze fino a ml. 2,00: $\pm 2\%$
- per la quota oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00: $\pm 1\%$
- per la quota oltre a ml. 6,00: $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 7,00: $\pm 1\%$
- per la quota oltre a ml. 7,00: $\pm 0,5\%$

E' fatta per le altezze interne prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2 .

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm. 10

rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

CAPITOLO IV AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI

Art. 28

OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA' (D. I. A.)

Possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 15 del presente regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti.

- 1) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica;
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001;
 - b) gli interventi sottoposti a Permessi di Costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani, o di ricognizione di quelli vigenti;
 - c) i sopralzi, le addizioni gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
 - d) le varianti ai Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
 - e) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dallo strumento urbanistico per le singole zone territoriali omogenee;
 - f) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995 n. 8;
 - g) altri interventi non riconducibili all'elenco di cui all'Art. 15 del presente regolamento.
- 2) Per i beni sottoposti a vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1990, n. 490 e s.m.i., la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.
- 3) Al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, l'ufficio comunale competente all'esame della stessa comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento;
- 4) Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione delle opere da realizzare ove tale contributo sia dovuto;
- 5) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero;
- 6) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire;
- 7) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a permesso di costruire;
- 8) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire;

La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.6.39 n° 1089, 29.6.39 n°1497 3 e 6..12.91 n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del decreto legge 27.6.85 n° 312 convertito con modifiche, nella legge 8.8.85 n° 431, o della legge 18.5.89 n° 183, non siano compresi nelle zone A di cui

al D.M. 2.4.68 n° 1444, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche, o storico - testimoniali ;

- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di strumenti urbanistici vigenti e/o di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni programmate non siano in contrasto con tali prescrizioni .

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

La esecuzione delle opere, per le quali si esercita la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi del comma 1, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

Nei casi di cui al comma 1, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio di attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un tecnico abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali e documentazione previsti dall'Ufficio Tecnico Comunale, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e/o adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. La D.I.A. sarà accettata allegando l'avvenuto versamento dei relativi diritti per istruttoria edilizia. Il progettista abilitato deve emettere inoltre il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell' opera eseguita rispetto al progetto presentato. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. . In caso di dichiarazione non veritiera nella relazione di cui al comma 5 , la amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per la irrogazione delle sanzioni disciplinari.

La esecuzione delle opere in assenza o in difformità della denuncia di inizio di attività di cui al comma 1, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad € 516,00. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio delle attività non comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'Art. 20 della legge 47/85. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del C.P. per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

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

Nei casi di cui al comma 1 il Dirigente dell'U.T.C., ove entro il termine indicato al comma 5 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni; nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati , ne dà contestuale notizia alla autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività qualora le stabilite condizioni siano soddisfabili mediante modificazione o integrazione dei progetti di trasformazione, ovvero mediante autorizzazioni, nulla-osta, pareri assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare richiesta di autorizzazione.

Art. 29

CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO

La comunicazione di cui al precedente Art. 27 deve contenere ogni dato, o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e disegni.

Qualora, nel termine dei 30 giorni successivi alla recezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

CAPITOLO V OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 30

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

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

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

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

Art. 31

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

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

Il Dirigente dell'U.T.C. esprime il proprio parere sentita la Commissione edilizia, ove esista.

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

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

Art. 32

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n° 148 e successive disposizioni in materia, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Art. 33

OPERE PUBBLICHE DEI COMUNI

Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del PERMESSO DI COSTRUIRE.

CAPITOLO VI ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 34

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Con la comunicazione d'inizio lavori di cui all'art. 40 deve essere chiesto , per iscritto , che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici riguardanti i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Art. 35

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

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

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte e localizzarla. Alla stessa deve essere allegato il versamento dei diritti COSAP.

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

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

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

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale è calcolata dall'ufficio COSAP del Comune.

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

Art. 36

LICENZA D'ABITABILITA' E DI AGIBILITÀ

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

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato , ad abitazione o ad altri usi , assume la denominazione **di certificato di agibilità**, è ammessa la facoltà di presentare istanza di detta **agibilità anche parziale** a condizione che la porzione di fabbricato sia strutturalmente e funzionalmente autonoma, tale certificazione deve essere richiesta al Dirigente dell'U.T.C. allegando la necessaria documentazione.

- Dichiarazione di conformità dell'immobile rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti;
- Verifica legiferazione pacchetto termico (vedi D. L.)
- Verifica agibilità parziale;
- Ricevuta di avvenuta dichiarazione di iscrizione in catasto rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Caserta – Agenzia del Territorio – catasto fabbricati (*con allegate schede ed Elaborato Planimetrico*);
- Dichiarazione (asseverata) redatta da un tecnico abilitato:
 - sulla conformità del contenimento dei consumi energetici (Legge 10/1991 e s.m.i.);
 - di conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (DPR 380/01 artt. 77-82);
- Certificato definitivo di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco, ovvero: (dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, che l'immobile è esente dall'obbligo della presentazione del certificato di prevenzioni incendi);
- Certificazione di collaudo dell'Impianto ascensore;
- Dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico, riscaldamento, climatizzazione, gas ecc.), corredata da certificazione, rilasciata dalla C.C.I.A.A., attestante il possesso dei requisiti tecnico/professionali dell'impresa esecutrice ; (Legge 37/2008 ex 46/1990 e s.m.i.);
- Certificato di Collaudo Statico;
- Ricevuta di versamento comprovante il pagamento della tassa comunale.

Inoltre si applicano le norme di cui al D.P.R. n. 380/2001.

Art. 37

DEPOSITO IN CANTIERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI DISEGNI

Il Permesso di Costruire ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata agibile (abitabile) o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere

esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia, valgono altresì le norme della L.R. 7/1/1983, n° 9 art. 3 punti a) e b).

Art. 38 **ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve:

- 1) Comunicare la data di inizio dei lavori;
- 2) Presentare tutti gli attestati e N.O. previsti dalle leggi vigenti.

Art. 39 **INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il titolare del permesso di costruire di cui all'art. 15, deve comunicare al Dirigente dell'U.T.C. la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio, allegando la documentazione:

- 1) nominativi del Direttore dei Lavori, del Collaudatore in corso d'opera e dell'Impresa esecutrice dei lavori, con relative dichiarazioni di accettazione;
- 2) certificazione "D.U.R.C." (documento unico di regolarità contributiva INPS-INAIL-Cassa EDILE);
- 3) dichiarazione sulla idoneità tecnico-professionale dell'impresa esecutrice in relazione ai lavori da affidare;
- 4) dichiarazione dell'impresa esecutrice relativa al contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- 5) dichiarazione dell'impresa esecutrice dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- 6) attestato di avvenuto deposito del progetto esecutivo presso l'Ufficio GENIO CIVILE (L.64/74 e L.R. 9/1983);
- 7) certificato di avvenuta presentazione del piano di sicurezza, all'A.S.L. e all'Ispettorato dei Lavoro.

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

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

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

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

CAPITOLO VII **PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE**

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

Per la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature è di riferimento il D.L.vo n° 152/99.

Art. 40 **SALUBRITÀ DEL TERRENO**

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

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

Art. 41 **CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE**

In base ai contenuti della legislazione vigente (D. Lgs. n.° 152/99), le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque reflue domestiche: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici in cui si svolgono attività commerciali o industriali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- acque reflue urbane: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento.

Art. 42

MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

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

Art. 43

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

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

Le eventuali fosse biologiche devono essere di tipo a camera stagna, con recapito in fosse a perfetta tenuta e a svuotamento periodico.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse devono essere conformi alla normativa vigente.

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

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

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

Art. 44

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

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

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

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

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

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, ci si potrà avvalere della consulenza del laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi.

Art. 45

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI

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

Art. 46

ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal terreno mediante uno strato continuo impermeabile, o con camera d'aria di spessore max cm 60.

Anche i pavimenti dei locali terranei devono essere protetti dall'umidità mediante una camera d'aria di max cm 40.

Art. 47

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

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

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

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

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

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

Art. 48

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE

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

Per le emissioni in atmosfera, si applica quanto previsto dal D.P.R. 203/88 e successive modifiche ed integrazioni, comprese, le normative Regionali, nonché, dal DPR n° 412/26.8.93.

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

Art. 49

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (vedi: Art. 217 del R.D. 27/7/34 n° 1265 T.U. delle leggi sanitarie, D.M. 05/09/1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri e DPR n° 425/94), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tale attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 50

LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE

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

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

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

Ai fini della prevenzione dall' inquinamento acustico si applicano, inoltre , le Norme della Legge 447 del 26 / 10 / 95.

Art. 51

DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

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

CAPITOLO VIII, NORME GENERALI DI SICUREZZA

Art. 52

NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA

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

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

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

Art. 53

NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

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

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

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

Art. 54

NORME GENERALI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 7 terzo comma, della legge 46/1990 e s.m.i., è obbligatoria la realizzazione dell'impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità, o di altri sistemi equivalenti, per tutti gli edifici, anche per quelli a destinazione residenziale .

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

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

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

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

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

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

Gli impianti di ascensore dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni ISPESL (e ENPI) (D.P.R. 29/5/63 n° 1497) e per il collaudo occorre acquisire licenza di impianto e di uso da parte delle autorità competenti .

Art. 55

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

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici ; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono rispettare le seguenti prescrizioni :

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

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

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

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

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

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una canna fumaria, di h. non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura, salvo una diversa soluzione tecnologicamente idonea.

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

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

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

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

Debbono , inoltre , essere rispettate le norme stabilite con D.P.R. n° 203/88 ed ogni successiva modificazione ed integrazione, nonché D. Lgs. n° 351/4.8.99.

Art. 56

NORME GENERALI DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E SUI CANTIERI

Nella costruzione degli edifici ed in ogni altra attività connessa alla trasformazione del territorio, al fine di garantire la sicurezza , sia in fase di realizzazione delle opere , sia nella utilizzazione dei manufatti sono da applicarsi le norme fissate dai Decreti Legislativi n° 81/2008 e s.m.i.

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

Art. 57

DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggio o appartamento. Per alloggio o appartamento si intende un insieme costituito da uno o più di vani utili ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

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

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

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

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

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

Art. 58

DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE

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

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

Art. 59

LOCALI ABITABILI O AGIBILI

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

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

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

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

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

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

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

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

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed usi collettivi, in edifici di nuova costruzione, è prescritta l'altezza minima di mt. 2,90, essa può essere ridotta a mt. 2,70 per edifici ricadenti nelle zone del "centro storico" e per le zone di tipo "B"; previa acquisizione dei pareri igienico/sanitari da parte del competente Ufficio dell'Asl.

Sottotetto.

I vani sotto le falde dei tetti, debbono avere altezze interne media inferiore *ai m. 2,40*, lucernari di illuminazione di superficie non superiore a mq. 1,00 se destinati a depositi, è ammessa inoltre la realizzazione di abbaini, la cui luce totale deve rientrare nel *50% della* lunghezza della falda in prospetto. Negli abbaini è possibile realizzare dei vani porta e/o finestra, aventi luci non superiore al 75% della luce orizzontale dell'abbaino stesso. *I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità possono essere adibiti a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, stenditoi, all'interno dello stesso è possibile realizzare un servizio igienico non superiore a mq. 8,00, oltre a divisori di qualsiasi genere per la concretizzazione di ambienti da adibire a deposito mercanzie, ecc.*

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza interna media non sia inferiore a m. 2,40. In tale ultimo caso i sottotetti concorreranno alla formazione del Volume urbanisticamente consentito nella loro configurazione geometrica.

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso qualora ricorrano le condizioni previste dalla L.R. 28.11.2000 n. 15 e L.R. 28.12.2009 n. 19.

Art. 60 CUCINE

Le cucine devono essere fornite di condotto verticale, prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 61 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

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

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

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

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

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

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può essere concesso l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 62 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1,20 nel caso di nuove costruzione, e m. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e

illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, se esiste, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

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

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

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

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

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

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

Art. 63

CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima di tali ambienti é fissata in m. 2,50; la larghezza minima é fissata in m. 1,00.

Art. 64

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

I locali a piano terra, con destinazione non residenziale, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazioni. È consentito l'uso per attività produttive e terziarie di completamento e/o ampliamento(box....ecc.) delle attività esistenti nello stesso stabile, sempreché le stesse attività non risultino essere insalubri e che essi siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, trattamento dell'aria, igienici, ecc., con N.O. del competente ufficio della A.S.L.

Il deflusso delle acque di scarico di fabbricato dovrà avere recapito nella fogna comunale, anche con un sistema di sollevamento.

La destinazione produttiva e terziaria, non di natura insalubre è consentita in deroga ai parametri urbanistici per l'intero immobile e comunque per una superficie non superiore a quella corrispondente al permesso a costruire.

Tale destinazione non è , in alcun modo prevista per le zone A (centro storico) e per gli immobili insistenti in area PEEP, il cui permesso a costruire sia stato rilasciato con accompagnata convenzione in diritto di superficie, non trasformato in diritto di proprietà; devono comunque essere garantiti gli spazi per verde e parcheggio, di cui al D.M. 1444/68; nel caso di indisponibilità del suolo, gli stessi potranno essere monetizzati con valutazione dell'U.T.C.

Art. 65

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati, costituiti da almeno n°9 unità immobiliari, devono disporre di un'area sufficiente per la custodia dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detta area deve avere accesso e aerazione direttamente dalla pubblica via.

Art. 66

RIFORNIMENTO IDRICO

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

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

Art. 67
PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

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

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

Il rilascio della PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero dell'autorizzazione per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria o secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico - edilizia, che il progetto sia tale da eliminare tali barriere nel rispetto delle seguenti norme:

Legge n° 118/71 Art. 27; D.P.R. n° 384 del 27/4/78; Legge n° 10 del 9/1/89; D.P.R. n° 236 del 14/6/89 e legge n° 104 del 5/2/1992.

CAPITOLO X
CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 68
ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

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

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

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,175; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

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

Art. 69
ASCENSORI

Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:

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

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

Art. 70
CHIOSTRINE

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

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

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

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

Art. 71

COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate e/o addossate, anche a carattere provvisorio.

Art. 72

SPAZI PER PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni residenziali debbono essere realizzati parcheggi interrati o seminterrati, *nelle ricostruzioni e per i fabbricati esistenti, gli spazi per i parcheggi possono essere localizzati anche nelle aree di pertinenza delle stesse*, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Per i fabbricati esistenti possono essere realizzati parcheggi nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno, anche in deroga agli strumenti urbanistici; tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato (L.R. n.° 19/2001) , è altresì consentita la realizzazione di aree coperte per il parcheggio non superiore a mq. 70, all'interno dei cortili nelle zone A e B, dietro richiesta e formale autorizzazione dell'UTC.

Art. 73

STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi. Il Dirigente dell'U.U.C. interviene, ingiungendo la realizzazione delle opere a tale fine necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4/2/1915, n° 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze delle contiguità ed urgenza dei lavori.

Art. 74

DECORO DEGLI EDIFICI E NORME DI BUONA COSTRUZIONE

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

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

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

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

Art. 75

CAMPIONATURE

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 76

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati , eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione in relazione al decoro e all'estetica dell' ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 77

STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle vigenti leggi in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni – con particolare riferimento alle norme antisismiche – nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 78

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il Responsabile dell'Area Tecnica, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

Art. 79

CORTILI

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

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

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

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

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il *piano di campagna e dovrà essere sistemata a verde.*

Art. 80

COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato. In ogni caso, l'esecuzione di tali elementi è assoggettata a richiesta di autorizzazione.

Art. 81

ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a m. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 20;
- b) oltre i m. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante;

Art. 82

COPERTURE

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

Art. 83

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

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

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

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

Art. 84

SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune può per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà applicare (o far applicare) sul fronte di fabbricati, recinzioni e manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche, cartelli con segnalazioni stradali, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

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

Art. 85

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

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

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

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

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

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

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

Art. 86

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

È in facoltà del Sindaco prescrivere, con ordinanza motivata, che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.

Art. 87

MARCIAPIEDI – PORTICI - GALLERIE

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

La loro costruzione, pavimentazione ed illuminazione sia quando sono destinati ad essere ceduti al Comune che quando rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'Art. 28 della citata L.U. n° 1150/1942.

Art. 88

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI

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

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

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

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m. 3.

Art. 89

DECORO DEGLI SPAZI E NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

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

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

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

Il Dirigente dell' U.T.C., sentita la Commissione Edilizia, qualora lo ritenga opportuno, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

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

Art. 90

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quello di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 91

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 92

ALBERATURE

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

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

Art. 93

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI

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

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

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

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

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
- distanza non inferiore a m. 5,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.

Art. 94

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

ZONA A) - **Centro storico:**

- utilizzo di materiali e colori intonati alle tipologie edilizie storiche esistenti, nonché alla tipologia del fabbricato, (es. riutilizzo coppi esistenti o tipo antico); rispetto della tipologia dei serramenti

esistenti in legno e ferro, in sostituzione é possibile usare infissi in alluminio preverniciato di colore marrone o verde scuro;

È assolutamente vietato:

- sostituire infissi esistenti alla romana con finestrate continue;
- realizzare balconi isolati o balconate continue a livello dell'ultimo solaio piano;
- applicare agli infissi ornate e serramenti in alluminio anodizzato, nelle ZONE A₁ B₀ e B₁

- **Zone urbane:**

- per i soli fabbricati che si inseriscono all'interno di cortine edilizie, che per le loro caratteristiche tipologiche formali costituiscono "caratterizzazione" del centro urbano, é prescritto:-

riproposizione progettuale, per i soli prospetti, delle tipologie preesistente (es. cornicioni sagomati, lesene, marcapiani, cornici agli infissi, balconcini alla romana, ecc.);

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

È assolutamente vietato:

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

ZONA E) - **Zone ad uso agricolo:**

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

Le recinzioni di notevoli dimensioni devono possedere una immagine qualificante tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente.

È assolutamente vietato realizzare :

- coperture piane;
- tipologie abitative continue;
- tipologie edilizie geometrizzate , post-moderne, ecc. (le costruzioni possono avere anche caratteristiche di qualità , ma la tipologia architettonica dovrà essere relazionata all'ambiente di campagna);
- depositi non agricoli, magazzini con coperture piane.

Art. 95

INSEGNE, TARGHE ED ALTRO

Fino all'approvazione di un apposito Regolamento è assolutamente vietato posizionare insegne pubblicitarie, targhe ed altre forme di pubblicità (di qualsiasi forma, dimensione e struttura), sugli spazi di proprietà comunale. Fino all'approvazione di detto regolamento è possibile utilizzare solo gli appositi spazi pubblicitari già predisposti dal comune.

In seguito all'entrata in vigore del presente *R.E.C.* tutte le insegne pubblicitarie installate sugli spazi pubblici (legittimate con provvedimento rilasciato a tempo determinato) saranno rimosse dagli interessati, entro trenta giorni dalla comunicazione a firma del Responsabile dell'ufficio Urbanistico Comunale, per essere adeguate all'apposito regolamento.

CAPITOLO XI

INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

Art. 96

ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI

Per gli edifici nuovi, quando non sussistano impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione est-ovest, con una tolleranza max di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali coincidenti con il solstizio d'inverno.

Le aperture maggiori devono trovarsi sulle facciate esposte a sud, le aperture minori sulle facciate esposte a nord.

Gli ambienti di abitazione con maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

Art. 97

CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE

Le superfici vetrate degli edifici nuovi e di quelli esistenti in cui vengano sostituiti gli infissi esterni, devono avere massima trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica (vetri selettivi).

L'architettura delle facciate esposte direttamente alla radiazione solare deve essere caratterizzata da elementi orizzontali capaci di intercettare i raggi quando il sole è alto sull'orizzonte, e di proteggere con la loro ombra la massima parte della facciata, soprattutto in corrispondenza delle finestre e porte-finestre vetrate. In ogni caso le finestre devono essere dotate di schermature proprie, possibilmente esterne (tapparelle, persiane alla romana, etc.) e regolabili a seconda delle necessità.

Art. 98

CONTROLLO DELLA TRASMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO (TAMPONAMENTI)

I tamponamenti degli edifici nuovi devono rispettare i valori di massima trasmittanza termica indicati nelle tabelle che seguono, in relazione alle diverse zone climatiche in cui è articolato il territorio.

TAB. 1

Trasmittanza termica delle Strutture verticali opache

Zona climatica	U (W/m ² °K)
A	0.72
B	0.54
C	0.46
D	0.40
E	0.37
F	0.35

TAB. 2 Trasmittanza termica delle Strutture orizzontali opache di copertura

Zona climatica	U (W/m ² °K)
A	0.42
B	0.42
C	0.42
D	0.35
E	0.32
F	0.31

TAB. 3 Trasmittanza termica delle Strutture orizzontali opache di pavimento

Zona climatica	U (W/m ² °K)
A	0.74
B	0.55
C	0.49
D	0.41
E	0.38
F	0.36

TAB. 4 Trasmittanza termica delle Chiusure

Trasparenti

Zona climatica	U (W/m ² K)
A	5.0
B	3.6
C	3.0
D	2.8
E	2.5
F	2.2

TAB. 5 Fabbisogno annuo di energia primaria, con riferimento alle varie zone, per le necessità della climatizzazione invernale (in Kwh/anno*m² di superficie utile)

Fattore di forma dell'edificio S/V	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D		Zona E		Zona F
	fino a 600 GG	601 GG	900 GG	901 GG	1400 GG	1401 GG	2100 GG	2101 GG	3000 GG	>3000 GG	
≥ 0,2	9,5	9,5	14,0	14,0	23,0	23,0	37,0	37,0	52,0	52,0	
≤ 0,9	41,0	41,0	55,0	55,0	78,0	78,0	100,0	100,0	133,0	133,0	

- Per il conseguimento della trasmittanza di norma è consentito non computare ai fini urbanistici i volumi così come definiti dall'art. 11 del D. Lgs. n. ° 115/2008.
- Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria si applicano le indicazioni previste dall'art. 3, comma 2 del D. Lgs. 192/2005

Si richiamano i principali riferimenti legislativi e normativi:

- L. 09.01.1991 n.° 10 “Norme per l’attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;
- D. Lgs. 19.08.2005 n.° 192 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
- UNI EN ISO 6946 “Componenti ed elementi per l’edilizia – Resistenza e trasmittanza termica. Metodo di calcolo”;
- UNI 10351 “Materiale da costruzione – Conduttività termica e permeabilità al vapore”;
- UNI 10355 “Muratura e solai – Valori della resistenza termica e metodo di calcolo”;
- UNI EN 13370 “Prestazione termica degli edifici Trasferimento di calore attraverso il terreno – Metodi di calcolo”;
- UNI EN ISO 10077-1 “Prestazioni termiche di finestre, porte e chiusure – Calcolo della Trasmittanza termica con metodo semplificato”;
- UNI EN 832 “Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento – Edifici residenziali”

Art. 99

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI TERMICI

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento: i generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico a quattro stelle, così come definito nell'allegato II° del D.P.R. 15.11.96 n.° 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60 °C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi; gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi.

Qualora l'impianto di riscaldamento sia centralizzato, per gli edifici nuovi con numero di abitazioni almeno pari a quattro e per volumi maggiori di 1000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati ad alto rendimento che prevedono comunque la gestione e la contabilizzazione individuale dei consumi.

Il locale centrale termica deve essere predisposto per la installazione di una sotto-stazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Art. 100

EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI PER L'ILLUMINAZIONE AMBIENTALE ARTIFICIALE

Per gli edifici a destinazione terziaria pubblici e privati, per tutti gli edifici pubblici, e per le parti comuni degli edifici residenziali privati valgono le seguenti prescrizioni in materia di controllo dell'illuminamento ambientale artificiale.

Le sorgenti luminose vanno scelte e disposte nella maniera più corretta per garantire una buona illuminazione degli ambienti in termini di quantità e qualità.

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, verificando che ciò non comprometta la qualità della luce in termini di tonalità di colore e resa cromatica.

Gli apparecchi illuminanti devono controllare la diffusione del flusso evitando dispersioni verso zone non interessate.

È obbligatorio l'impiego di tutti i dispositivi che consentano di controllare l'uso della luce artificiale limitandolo ai tempi necessari: interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, temporizzatori, etc.

Riferimenti legislativi

- L.R. 12/2002
- UNI 10380 "*Illuminazione di interni con luce artificiale*"

Art. 101

IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti termici solari. I collettori vanno preferibilmente installati sui tetti a falde esposte verso sud, sud-est e sud-ovest, o sulle coperture piane.

Il locale termico deve essere realizzato con dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumulatori per l'impianto solare nella misura minima di 50 lt per ogni mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

Ai fini del contenimento dei consumi annuali di energia elettrica negli edifici residenziali, ove sussistono le condizioni e le possibilità vanno installati impianti solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

Riferimenti legislativi

- L. 09.01.1991 n.° 10 "*Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*";
- D. Lgs. 19.08.2005 n.° 192 "*Attuazione della Direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*";
- UNI 8477-1 "*Energia solare: calcolo degli apporti per applicazione nell'edilizia; valutazione dell'energia radiante ricevuta*";
- UNI 8477-2 "*Energia solare: calcolo degli apporti, valutazione delle quantità di energia acquisibili mediante sistemi attivi e passivi*";
- UNI 8211 "*Impianti di riscaldamento ad energia solare: terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici*".

Art. 102

BENESSERE AMBIENTALE: VENTILAZIONE PER RICAMBI ARIA NEGLI AMBIENTI, CONTROLLO DEL DISTURBO ACUSTICO

Al fine del mantenimento della qualità dell'aria all'interno di ambienti chiusi, senza sprechi di energia per il riscaldamento/raffreddamento degli stessi, si devono adottare sistemi e congegni che regolino razionalmente i ricambi d'aria.

Vanno adottate bocchette o griglie di ventilazione regolabili inserite nei serramenti; vanno altresì adottati serramenti a basse permeabilità d'aria, ma apribili sempre a comando semplice, onde

evitare sia il permanere di arie vizzate nell'ambiente, sia percentuali di umidità interna che favoriscano dannosi fenomeni di condensa superficiale.

Onde limitar al massimo che gli ambienti interni di fabbricati, quelli residenziali, ma anche e soprattutto quelli pubblici destinati a funzioni speciali, come scuole ed ospedali, presentino condizioni di benessere ambientali non ottimali, vanno adottati i seguenti accorgimenti:

- se possibile l'edificio va posto alla massima distanza dalla fonte permanente ed ineliminabile del rumore, e vanno sfruttate le capacità schermanti di ostacoli naturali/artificiali (rilievi orografici, masse di vegetazione, altri edifici) e gli ambienti da proteggere maggiormente, posti sul lato opposto della fonte di rumore;
- i tamponamenti esterni e i serramenti devono possedere requisiti di notevole inerzia acustica, commisurata sia alla intensità della fonte del disturbo rumoroso, sia al grado di protezione da assicurare agli ambienti interni, in relazione alla loro funzione.

Per quanto attiene alle murature si può conferire buona inerzia termica alle stesse impiegando materiali di massa appropriata, ovvero realizzando murature a doppia fodera, con masse diverse delle due fode e rivestimento isolante interno.

Per quanto riguarda gli infissi vanno impiegati infissi isolanti e possibilmente doppi vetri ad intercapedine sottile ovvero vetri spessi pluristratificati.

Per contenere i fenomeni di disturbo derivanti dalla trasmissione del rumore tra locali diversi dello stesso stabile vanno realizzati solai che per la loro composizione strutturale presentano una scarsa permeabilità al rumore, ovvero vanno impiegati materiali isolanti nel massetto sottopavimento.

Il divisorio verticale tra due appartamenti non può in nessun caso essere di spessore inferiore ai 30 cm, con qualunque materiale realizzato.

Riferimenti legislativi

- DPCM 5.12.97 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*";
- UNI EN ISO 140-3 "*Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio; misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio*";
- UNI EN ISO 140-5 "*Misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate*";
- UNI EN 717-1 "*Valutazione dell'isolamento acustico degli edifici*";
- UNI EN 717-2 "*Isolamento del rumore di calpestio*";
- EN ISO 10848 e
- EN ISO 12354-3 "*Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall'esterno*";
- ISO 10848 e
- EN 12354-1 "*Isolamento dal rumore per via aerea tra ambienti*".

Art. 103

ANTENNE CENTRALIZZATE. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliari è obbligatoria l'installazione di un'antenna unica centralizzata collocata possibilmente sulle falde opposte a quella prospiciente la pubblica via; sono vietate le discese non contenute in cavidotti, cavi volanti, cavi a vista.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (compressori e unità condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti spazi pubblici.

L'installazione deve essere effettuata sui prospetti posteriori, nei cavedi e sulle proiezioni dei prospetti non visibili dalla pubblica via.

Art. 104

CONTROLLO ACCUMULO GAS RADON NELLE COSTRUZIONI DI TUFO

Nei locali interrati delle costruzioni in murature portanti di tufo o a confine diretto con banchi tufacei deve essere garantita una continua ventilazione con aria proveniente dall'esterno assicurata da asola di areazione permanente di superficie complessiva pari ad almeno 1/25 della superficie planimetrica dei suddetti locali.

I sovrastanti locali abitabili non devono comunicare direttamente con i locali cantinati suddetti. Le murature e i solai dei locali abitati devono essere rivestiti all'intradosso da una membrana ben sigillata di isolamento rispetto ai locali fonte di rischio.

CAPITOLO XII ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 105 NORME EDILIZIE

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

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

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

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

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

Art. 106 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettare le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento. Nel caso di potenzialità edificatoria saturata, sono consentiti aumenti volumetrici non superiori al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche di fabbricati sempre che utilizzati direttamente per la conduzione del fondo.

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

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

Art. 107 ISPEZIONI DELL'AUTORITA' SANITARIA

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

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

Art. 108 STALLE E CONCIMAIE

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

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti (vedi RD 27/7/1934 n° 1265, Cap. VI°: Testo unico delle leggi sanitarie, e il DRP 19/3/1956, n° 303, nonché quanto disposto dalla delibera di G. R. n° 4102/92 punto 1.1, ove ne ricorrono gli estremi) ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche ed idonee al tipo di allevamento.

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

I liquami, devono essere raccolti in opportune vasche, smaltite secondo la normativa vigente.

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

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

CAPITOLO XIII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 109 CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI

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

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

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

Art. 110 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)

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

Il Permesso é rilasciato a tempo determinato, per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, comunque per un periodo max di mesi 24 (ventiquattro), sentito il parere della competente autorità Sanitaria ed accertato la temporaneità e la precarietà della struttura; il Permesso é subordinato alla presentazione da parte dell'interessato della seguente documentazione:

- Nulla-osta rilasciato dall'A. C. (in caso di installazione sul suolo pubblico);
- Dichiarazione (asseverata ai sensi di legge) circa il periodo necessario per l'utilizzo della struttura con relative motivazioni;
- Atto di impegno (da sottoscrivere presso la segreteria generale del comune) a rimuovere o a demolire tale struttura precaria a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'U.T.C.;
- Polizza fidejussoria a garanzia per l'eventuale rimozione della struttura da parte del Comune.

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

Art. 111

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

La costruzione di dette strutture precarie possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato. Dette costruzioni non devono, comunque, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.

Sulle aree pubbliche sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma inferiore a m. 1,20, per le aree private la limitazione dal marciapiede, non è da considerare in quanto la struttura dovrà essere realizzata integralmente su suolo privato.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq. 50,00 e l'altezza massima totale non può superare i mt. 3,50.

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

Le installazioni di tendoni o similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature pubbliche esistenti. Nel caso di installazioni di tendoni o similari, per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore a 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Le autorizzazioni possono essere, su formale richiesta, prorogate annualmente, in assenza di un diverso provvedimento dell'amministrazione, e comunque non oltre la formalizzazione della disciplina della materia con una apposita regolamentazione. Le autorizzazioni e le relative strutture in nessun modo possono essere cedute o concesse in uso da parte degli interessati.

Art. 112

AUTORIZZAZIONI IMPIANTI TECNOLOGICI

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

CAPITOLO XIV

DISCIPLINA DEL P.U.A.

Art. 113

AMBITI DEL P.U.A.

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

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

Art. 114

ISTRUTTORIA DEI P.U.A.

L'ufficio Urbanistico Comunale redige per ogni istanza di P.U.A. una propria relazione.

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

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

Previo parere della Commissione Edilizia, la Giunta Comunale approva il P.U.A. con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

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

Art. 115

DOCUMENTAZIONE DEI P.U.A.

I P.U.A. vengono redatti conformemente a quanto previsto dalla L. R. 16/2004 art. 27 e s.m.i.

Art. 116

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di norma, é effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposito PERMESSO DI COSTRUIRE, allegando i relativi progetti esecutivi.

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

Art. 117

SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DEI P.U.A.

In sede di rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE in attuazione di un P.U.A. convenzionato, a parziale scomputo della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, saranno detratte le spese per la realizzazione di quelle opere che, per convenzione, sono poste a carico del concessionario o la somma che lo stesso concessionario ha versato al Comune, secondo le modalità e nei limiti stabiliti dall'art. 3 della Norma per l'applicazione delle tabelle parametriche, di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n°10, approvate con delibera della G.R. della Campania n°119/1 del 28.07.77 e s.m.i.

Art. 118

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DEI P.U.A.

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

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

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

Art. 119

EDILIZIA CONVENZIONATA

Gli interventi di "Edilizia Convenzionata" di cui all'art. 7 della Legge 10/1977 (ora art. 17 D.P.R. 380/2001), possono essere attuati esclusivamente nelle zone omogenee, all'uopo specificatamente individuate dal P.R.G. vigente come Zona "C1" (P.E.E.P.).

Le convenzioni non ancora sottoscritte relative a richieste di concessione già presentate derogano dalla norma che lo precede.

CAPITOLO XV

VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Art. 120
COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dal PERMESSO DI COSTRUIRE o altro titolo abilitativo.

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

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Dirigente dell'U.T.C. provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Dirigente dell'U.T.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 31 e successivi del D.P.R. n. 380/2001, n. 47. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita il PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Dirigente dell'U.T.C., il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti consequenziali.

CAPITOLO XVI
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 121
ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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

I lavori relativi ad autorizzazioni o permessi di costruire, perfetti a termini di legge e rilasciati prima della data di adozione del presente Regolamento e del P.R.G., potranno essere ultimati nel rispetto delle Norme e dei parametri stabiliti dalle relative "autorizzazioni" o "permessi di costruire".

Art. 122
NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento. Prevalgono, in ogni caso, le disposizioni di leggi emanate dalla Regione o dallo Stato.

Art. 123
POTERI IN DEROGA

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

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765, dall'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e dal D.P.R. n. 380/2001.

Art. 124
SANZIONI

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

• Adottato con delibera del Commissario ad Acta N° _____ del _____, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal _____ senza/con n. _____ opposizioni .

• Approvato con D.P.A.P. di Caserta n° _____ del _____ senza/con modifiche

Pubblicato, definitivamente, all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____, e divenuto vigente dal _____

SAN PRISCO, li

Il Commissario ad Acta

Il Segretario Comunale
