



COMUNE DI SAN GIOVANNI A PIRO

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1°- GENERALITÀ

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio Comunale (RE)

Il presente RE contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

Il presente RE fa riferimento alla pianificazione urbanistica generale localmente vigente.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 - Osservanza del RE

Ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente, il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di RE ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

Per quanto non previsto dal presente RE si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali emanate ed emanande che disciplinano la materia nonché le prescrizioni della vigente pianificazione urbanistica generale.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa altresì riferimento alla legislazione nazionale ed alle altre disposizioni in vigore .

Art. 3 - Facoltà di deroga

Il Permesso di Costruire in deroga alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente RE è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure e le limitazioni di cui all'art.14 del DPR n.380/2001.

TITOLO 2°- INDICI E PARAMETRI

Art. 4 - Definizione di indici e parametri :

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nello strumento urbanistico generale – e delle norme statali e regionali applicabili fino alla approvazione definitiva dello stesso - si definiscono di seguito indici e parametri urbanistici.

Nel caso di discordanze tra quanto definito nella normativa d'attuazione dello strumento urbanistico e nel presente RE, prevalgono le definizioni contenute nel primo.

S.T. Superficie Territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano o assoggettata agli interventi urbanistici preventivi, comprendete le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

S.F. Superficie Fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende un'area a destinazione omogenea, sulla quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo d'intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Essa risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e/o di proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti di dimensioni non inferiori alla minima unità di intervento diretto.

S.U.P. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade carrabili e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato primario;
- d) infrastrutture civili : rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione.

S.U.S. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) istruzione : asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature collettive di interesse comune : centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, attrezzature religiose;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato sportivo ed impianti relativi e quello naturale (escluso gli spazi per il verde primario) .

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume, in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Dal volume vanno escluse le cubature degli edifici pubblici.

I.F. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

R.C. Rapporto di copertura (mq/mq)

Il rapporto di copertura esprime la superficie coperta, divisa per la superficie fondiaria.

I.P. Indice di piantumazione (n/Ha)

Esprime il numero delle essenze arboree di alto fusto esistenti e/o da porre a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

S.M. Superficie minima di intervento (mq)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

V.M. Volume massimo (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme nelle diverse zone per gli interventi diretti.

I.U. Incidenza urbanizzazioni (mq/mq)

Rapporto minimo tra le aree da conferire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale nell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

F. Fronte di un edificio

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione

H.F. Altezza del fronte di un edificio (m)

Ai fini delle distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, le prescrizioni dello strumento urbanistico sono riferite all'altezza del prospetto dell'edificio misurata tra la quota relativa al piano originario di campagna e la quota più alta del fronte (all'estradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del relativo parapetto pieno per edifici a copertura piana ed alla linea di gronda, per edifici a copertura inclinata).

Nel caso di fronte con piano originario di campagna, o marciapiede, o strada, in pendenza si farà riferimento alla quota media.

H Altezza massima dell'edificio (m)

L'altezza massima di un edificio è data dall'altezza del fronte più alto.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza può essere calcolata separatamente per i singoli corpi semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a 5 metri.

N.P. Numero dei piani (n)

Il numero dei piani utili dell'edificio con calpestio al di sopra della quota più bassa del terreno sistemato intorno all'edificio.

S.U. Superficie utile abitabile

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

S.N.R. Superfici non residenziali

Sono le superfici per servizi ed accessori alla residenza e riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, autorimesse, androni di ingresso e porticati, logge e balconi.

S.C. Superficie coperta (mq)

Proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, misurata al perimetro esterno comprese le murature, i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, logge e loggiati, le tettoie e le verande indipendentemente da quanto stabilito ai punti successivi per il calcolo del volume.

Sono da escludere dal computo della superficie coperta:

- il balconi a sbalzo se con sporgenza inferiore a 1,50mt;
- gronde, cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dal piano della facciata
- le serre di coltura in zona rurale.

S.u.L. Superficie utile lorda (mq)

E' la somma delle superfici coperte di tutti i piani, con la esclusione delle superfici destinate a:

- porticati di uso pubblico in fregio e aperti su strade e spazi pubblici;
- balconi, logge e terrazze scoperte;
- locali completamente interrati, destinati ad autorimessa o pertinenze, non destinati alla residenza, al commercio o ad attività produttiva;

Sono inoltre esclusi dal computo della Sul:

- i locali seminterrati, destinati a autorimessa o pertinenze, che non siano destinati alla residenza, al commercio o ad attività produttiva e fino ad un massimo del 30% del volume consentito o del volume esistente;

- i sottotetti, non dotati di caratteristiche di abitabilità e con le limitazioni di cui al successivo articolo 115;

- porticati privati, logge e loggiati coperti, tettoie e verande nel limite complessivo del 30% del volume consentito o del volume esistente.

Per locali interrati si intendono quelli che presentano una altezza massima fuori terra, con riferimento sia al piano di campagna originario e sia alle sistemazioni di progetto, pari a ml 1,00 all'estradosso del solaio, con la sola eccezione dell'accesso alle autorimesse.

Per locali seminterrati si intendono quelli aventi almeno il 50% della superficie delle murature perimetrali controterra, con riferimento sia al piano di campagna originario e sia alle sistemazioni di progetto.

V Volume (mc)

Il volume degli edifici privi di piani seminterrati, è dato dal prodotto delle superfici utili lorde dei vari piani fuori terra per le rispettive altezze, computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura.

(1 e 2° periodo così sostituiti in sede di controdeduzioni)

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni di scale, ascensori, serbatoi, fuoriuscenti dalle coperture.

D.E. Distanza fra gli edifici (m)

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali di tutte le parti dei fabbricati, ivi compresi sporti, balconi e cornicioni, valutata radialmente da ciascun punto .

D.C. Distacco dai confini (m)

E' la distanza minima tra la proiezione del fabbricato ed il confine antistante, intesa come nel caso delle distanze tra edifici .

D.S. Distacco dal nastro stradale (m)

E' la distanza minima tra il nastro stradale, esistente o previsto, compreso il marciapiede, e l'area rappresentata dalla superficie coperta .

S.I. Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Essi sono classificati nei seguenti tipi:

P patio - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere minime dalle pareti non inferiori a m. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.50;

C cortile - Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;

CH chiostrina - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00 .

P.P. Parcheggi privati (mq)

La superficie dei parcheggi privati realizzati all'aperto è data dall'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra, al netto dei viali e delle rampe di accesso.

Per i parcheggi privati realizzati al coperto, la superficie va computata in ragione di mq. 25,0 per ciascuno stallo o box effettivo.

TITOLO 3° - ORGANI DI ISTRUZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE.

Capo I – Composizione ed attribuzioni

Art. 5 - Istituzione della Commissione per il Paesaggio (CPP)

In ottemperanza al Dlgs. n.42/04 e alla L.R. n.16/2004, è istituita presso il Comune la Commissione per il Paesaggio. La commissione esprime il parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni previste dagli articoli 146, 147 e 159 del Dlgs. N.42/04 nonché i pareri ai fini dell'applicazione artt.167 e 181 del D.Lvo 42/2004 e dell'art.1 comma 39 legge n.308/2004.

Ai sensi della L.R. n.16/2004, art.41 comma 2, la CPP è costituita dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che la presiede, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.

Il Responsabile dell'UTC, in caso di assenza o impedimento, può delegare altro tecnico componente l'UTC.

I membri esperti durano in carica tre anni e possono essere riconfermati per una sola volta. Potranno essere dichiarati decaduti se, senza giustificato motivo, risultino assenti per più di tre sedute consecutive.

Su segnalazione del Responsabile dell'U.T.C., il Sindaco ha facoltà di sottoporre al Consiglio Comunale la dichiarazione di decadenza e contemporaneamente lo stesso Organo collegiale provvederà alla nomina del nuovo membro.

Il Responsabile dell'U.T.C. può, quando lo ritiene opportuno e sentito il Sindaco, chiamare a far parte della C.P.P., a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone di particolare esperienza.

Per ogni altro adempimento si rimanda alle norme statali e regionali citate.

Art. 6 - Compiti del Responsabile dell'UTC in funzione di organo istruttore delle pratiche edilizie

Il Responsabile dell'U.T.C. appronta relazione istruttoria, comprensiva di specifico parere:

- a) sull'interpretazione, nonché su eventuali proposte di modifiche, del presente RE e delle norme riguardanti l'edilizia;
- b) sui progetti delle opere soggette a Permesso di Costruire;
- c) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui piani urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica che privata;
- d) sulle opere pubbliche nel Comune .

Il Responsabile dell'U.T.C., nella relazione istruttoria, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul loro valore architettonico, sul decoro e

sull'ambientazione delle stesse, nel rispetto dell'espressione progettuale, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

Esso può indicare le eventuali modifiche che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente RE, motivandole per iscritto.

Quando il Responsabile dell'U.T.C. ritiene di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne il motivo per iscritto.

Responsabile dell'U.T.C. rilascia il Permesso di Costruire o, con provvedimento motivato, il diniego.

Art. 7 - Compiti della Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio è chiamata a dare parere preventivo su opere progettate in zone del Comune, dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n.42/2004, nonché in eventuali altre ad esse assimilate dagli Enti a ciò preposti.

Il parere riguarda le domande di Permesso di Costruire e gli interventi eseguibili tramite Denuncia di Inizio Attività (DIA) che comportano modifiche esteriori dei manufatti e dei luoghi, la posa in opera di cartelli, insegne, o altri mezzi di pubblicità e l'adozione di provvedimenti di demolizione .

La Commissione per il Paesaggio dovrà esprimere parere di consulenza ogni qualvolta il Sindaco riterrà opportuno sottoporle questioni per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, anche in zone non dichiarate di pubblico interesse ai sensi della citata legge.

I pareri della Commissione per il Paesaggio devono essenzialmente valutare se i progetti comportano o meno modifiche pregiudizievoli per gli aspetti esteriori dell'ambiente, e non la rispondenza dei progetti alle norme urbanistiche e paesaggistiche della zona.

La Commissione per il Paesaggio può indicare eventuali modifiche che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere non rispettose dei valori paesistico-ambientali, motivandole per iscritto .

Quando la Commissione ritiene di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne il motivo per iscritto .

Capo II – Modalità istruttoria delle pratiche edilizie

Art. 8 - Adunanze della Commissione per il Paesaggio e autorizzazione paesaggistica

La Commissione per il Paesaggio si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta il Responsabile dell'U.T.C., sentito il Sindaco, lo ritenga necessario al fine di esaurire l'esame delle domande entro 30 giorni dal ricevimento delle domande stesse.

La Commissione e' convocata dal Responsabile dell'U.T.C. con invito scritto con preavviso di almeno 3 gg.

Per la validita' della Commissione devono intervenire, oltre al Responsabile dell'UTC, o da altro tecnico delegato componente l'UTC, in qualità di Presidente, almeno due dei componenti esperti .

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parita' prevale il voto del gruppo di cui fa parte il Responsabile dell'UTC, o da altro tecnico delegato componente l'UTC, in qualità di Presidente.

La Commissione ha facolta' di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame .

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati; della osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato .

I processi verbali vengono firmati dal Responsabile dell'UTC, o da altro tecnico delegato componente l'UTC, in qualità di Presidente, e dagli altri membri della CPP.

Il Responsabile dell'UTC, o da altro tecnico delegato componente l'UTC, in qualità di Presidente, riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda istruita e fa apporre sul relativo progetto la dicitura <<esaminato dalla Commissione Edilizia Beni Ambientali>> completando con la data, la propria firma e quella di almeno due membri .

Il Responsabile dell'U.T.C., sentito il parere della Commissione Beni Ambientali per le zone di relativa competenza, rilascia o meno le autorizzazioni di cui al D.Lvo n.42/2004, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge.

Nell'autorizzazione dovrà essere integralmente trascritto il parere della Commissione.

L'eventuale diniego dell'autorizzazione paesaggistica sarà motivato

Art.9 – Determinazioni e comunicazioni sulle domande

Le determinazioni e le comunicazioni sulle domande inerenti interventi edilizi saranno predisposte dal Responsabile dell'UTC nel rispetto di quanto stabilito dalla legge n.241/90 e s.m.i., dalla legge regionale n.19/2001 e dal DPR n.380/2001 nonché di quanto stabilito al successivo Titolo del presente RE in riferimento alle singole tipologie di procedura.

TITOLO 4 – TITOLI ABILITATIVI

Capo I – Disposizioni generali

Art. 10 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Si intendono per:

a) “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) “interventi di restauro e di risanamento conservativo”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) “interventi di nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

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

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

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

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 42 del 2004 .

Art.11 – Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. La realizzazione di tali opere è comunque subordinata alla preventiva comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, corredata da una descrizione di opere a farsi, e, nel caso di opere relative all'esterno dell'edificio, di fotografie che documentino lo stato dei luoghi.

Art.12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art.34 comma 4, D.Lvo n.267/200;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n.383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Art. 13 - Lavori eseguibili d'urgenza

1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo del VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di Permesso di Costruire o DIA , ove prevista, entro 30 giorni dalla data dell'ordinanza.
2. Si potranno iniziare, di propria iniziativa, lavori di assoluta urgenza per eliminare situazione di pericolo, valutate tali da tecnico competente, fermo restando l'obbligo, della domanda e l'impegno di eliminare o modificare le opere provvisorie secondo le determinazioni dell'Autorità Comunale.

Capo 2 – Permesso di Costruire

Art.14 – Interventi subordinati a Permesso di Costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art.15 - Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
4. Il Permesso di Costruire costituisce solo presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti vigenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni dell'area di intervento.
5. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti vigenti, sotto la sua esclusiva responsabilità, anche nel riguardo dei diritti dei terzi.
6. L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare dal Permesso di Costruire.
7. Il Permesso di Costruire è strettamente personale, esso cioè si intende valido per il solo richiedente che ha promosso la pratica per ottenerla.
8. In caso di trasferimento di proprietà durante il termine di validità della stessa, il nuovo proprietario ha l'obbligo di chiedere il cambiamento di intestazione.

Art.16 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, del RE e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
2. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Art.17 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Art.18 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel *decreto legislativo n. 42 del 2004* e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art.19 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. L'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
2. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso 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.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.20 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(art.1 L.R.19/2001 e art.20 DPR 380/2001)

1. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché il parere della ASL e dei Vigili del Fuoco, qualora necessari e sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

3. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma precedente, il competente ufficio comunale può convocare una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal RE.

7. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale l'intervento deve essere eseguito.

8. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della C.P.P. e ricorrere contro il rilascio dell'autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

9. I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

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

11. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art.18.

12. Il rilascio del Permesso di Costruire in zone ove non si sia proceduto ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, è subordinato all'assunzione degli eventuali oneri determinati in base al DPR 380/2001 e integrazioni regionali e deliberati dall'Amministrazione Comunale.

13. Il rilascio di Permesso di Costruire nelle zone oggetto di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno di trascrivere con apposita convenzione di eseguire tali opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

14. Il Permesso di Costruire, invece, non può essere subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

15. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento degli oneri di cui al DPR 380/2001, se previsti;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia all'Ente preposto delle opere in cemento armato, se previste;
- parere favorevole dei VV.FF. per gli edifici per i quali e' richiesto;
- attestato, da parte di tecnico abilitato, di certificato del rispetto, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare, delle norme per la sicurezza degli impianti di cui alla legge 46/'90;
- attestato, da parte di tecnico abilitato, di certificato del rispetto, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare, delle norme sul contenimento dei consumi energetici di cui alle leggi n.373/'76 e n. 10/'91 .

Art.21 - Intervento sostitutivo

(art.4 L.R.19/2001 e art.21 DPR 380/2001)

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato

può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Comunità Montana il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta.

3. Il Commissario ad acta, nel termine di sessanta giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di Permesso di Costruire. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

4. Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che tramette gli atti di competenza entro dieci giorni dalla richiesta. Nel caso di inutile decorso del termine, il commissario ad acta può acquisire parere anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.

5. Il Commissario ad acta richiede, altresì, nei cinque giorni dalla nomina, il parere della Commissione per il Paesaggio, ove sia prescritto per il rilascio del parere ambientale; in tal caso la Commissione per il Paesaggio provvede nel termine di dieci giorni.

6. Qualora si manifesti l'esigenza di varianti di qualsiasi natura al progetto approvato, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario, inclusi eventuali oneri aggiuntivi. La prestazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

Art. 22 - Domanda e documentazione da allegare

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 15, va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà chiaramente contenere:

- a) generalità e residenza del richiedente;
- b) indicazione del domicilio eletto nel Comune nel caso che il richiedente risieda in altra località;
- c) indicazione del progettista con esplicita dichiarazione circa l'ordine e il collegio professionale di appartenenza;
- d) riferimenti catastali completi dell'area e/o dell'edificio oggetto della domanda;

- e) precisazione circa i rapporti di vicinanza, le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'edificio, i vincoli di carattere storico-artistico, paesistico, archeologico;
- f) precisazione sulla zona omogenea e dei vincoli eventuali, ai sensi del vigente strumento urbanistico, in cui insiste l'area d'intervento;
- g) ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da erigere;
- h) l'elenco dei documenti e degli elaborati tecnici allegati alla domanda.

2. La domanda dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione. Essa dovrà essere consegnata all'ufficio comunale preposto al servizio.

3. Il progettista delle opere da eseguire deve essere, ingegnere, architetto, geometra o perito industriale, edile o agrario, iscritto al relativo albo professionale, ciò nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

4. E' consentito sottoporre all'esame dell'U.T.C. progetti di massima per opere di particolare importanza e ciò allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

5. I documenti da allegare alla domanda in triplice copia, oltre alle copie occorrenti per le approvazioni e nulla osta di Enti diversi dal Comune, quando richiesti:

- titolo di proprietà o attestazione concernente il titolo di legittimazione. E' consentito presentare il compromesso, nel qual caso deve essere presentato il titolo di proprietà all'atto del ritiro della concessione pena la decadenza della stessa;

- autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

- *stralcio dello strumento urbanistico vigente*, esteso per m. 100 oltre l'area stessa;

- *documentazione planimetrica* in scale non inferiore a 1/2.000 controfirmata dal Tecnico Comunale in cui risulta l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona da edificare. Per le zone carenti di urbanizzazione primaria deve essere documentata la previsione da parte de Comune all'attuazione di esse nel successivo triennio; in mancanza di tale previsione il richiedente della concessione dovrà impegnarsi con apposito atto all'attuazione di esse, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione;

- una relazione tecnica descrittiva delle strutture (murarie o in cemento armato), dei solai e delle qualità dei materiali di rivestimento o di parametro esterno. La relazione indicherà anche le modalità di sistemazione di tutte le aree inedificate adiacenti al fabbricato;

- *una tabella* in cui sono riportati i seguenti dati:

- 1) superficie del lotto edificabile (A);

- 2) superficie dell'area coperta (S);

3) superficie totale utile lorda, per i diversi piani, con specificazione delle destinazioni d'uso sia ai sensi della regolamentazione urbanistica vigente, sia ai sensi della normativa regionale e della L. 10/77;

4) altezza massima del fabbricato fuori terra;

5) altezze fra gli intradossi dei vari solai;

6) volume fuori terra (V);

7) indice di fabbricabilità fondiaria ($I=V/A$);

8) rapporto di copertura (S/A);

9) superficie dei parcheggi privati;

- estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per aree vincolate;

- documentazione fotografica;

6. I disegni, piegati nel formato, anch'essi presentati in triplice copia o in cinque copie se l'intervento ricade in zona vincolata e firmati dal progettista, devono essere i seguenti:

a) Planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante in rapporto non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, le distanze e le quote altimetriche e planimetriche di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle quote delle strade, fognatura, acquedotto ed altri sottoservizi. Per interventi in immobili preesistenti, andranno esibite planimetrie di rilievo dello stato di fatto nelle scale opportune, corredate degli sviluppi delle superfici utili e delle cubature.

b) Planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1/200 dove sia rappresentata nelle sue quote e distanze l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscrizioni; la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.); le recinzioni; gli ingressi e quant'altro possa occorrere a individuare compiutamente il progetto;

c) Disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;

- quote planimetriche ed altimetriche;

- dimensioni delle aperture;

- ingombri degli apparecchi igienici;

- ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi;

- nella pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote delle condotte e degli allacciamenti esterni);

- i materiali della copertura, il senso delle falde dei tetti, i volumi tecnici, i lucernari, ecc..

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

d) Disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1/100 di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a quello di progetto, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

e) Disegni, normalmente nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, opere in ferro, balaustre .

8. Quando non si tratti di nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, previa documentata richiesta scritta da parte del progettista, la limitazione degli elaborati tecnici a corredo delle domande a quelli sufficienti ad una corretta definizione dell'opera.

9. Il Funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che riterrà necessario per completare l'esame del progetto.

10. I documenti tecnici devono essere firmati dal progettista che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

11. Delle tre copie dei disegni presentati, una resterà negli archivi del Comune, un'altra copia, regolarmente timbrata e firmata dall'Amministrazione Comunale, sarà ritirata dal richiedente che la terrà, nel luogo dei lavori, a disposizione degli incaricati alla sorveglianza. La terza copia, sarà trattenuta presso il Comune a disposizione del pubblico per la durata dei lavori sino all'ultimazione degli stessi, onde consentire ai terzi di prenderne visione.

Art. 22bis - Autorizzazioni e concessioni speciali

1. Alle domande di Permesso di Costruire devono essere altresì allegate, prima dell'eventuale loro rilascio, le approvazioni o le attestazioni delle denunce agli enti competenti, ai sensi delle vigenti leggi. In particolare:

- i progetti di nuove costruzioni ovvero di radicali trasformazioni di edifici, per qualunque destinazione, devono essere sottoposti, ove previsto, all'approvazione del Comando dei VV.FF.;

- i progetti delle strutture portanti, devono essere depositati presso i competenti Uffici a norma delle vigenti leggi in materia;

- tutti i progetti dovranno essere corredati dagli elaborati di verifica della sicurezza degli impianti ai sensi della legge n. 46/90;

- tutti i progetti dovranno essere corredati dagli elaborati di verifica del rispetto delle leggi n. 9/91 e n. 10/91 sul contenimento dei consumi energetici;

- i progetti delle opere da eseguire in aree o edifici sottoposti a vincolo archeologico e monumentale, devono essere comunicanti, a cura del richiedente, alla Sovrintendenza competente, ed ottenere il relativo preventivo assenso;

- interventi in aree ricadenti nel perimetro del Parco del Cilento, devono essere comunicati, a cura del richiedente, all'Ente responsabile;

- interventi in aree ricadenti in aree di vincolo idrogeologico devono essere comunicati, a cura del richiedente, all'Ente preposto ed ottenere il relativo preventivo assenso .

2. Per gli edifici che devono sorgere ai margini di strade statali e provinciali, nonché l'allacciamento di strade private alle predette strade, l'autorizzazione comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale.

3. Per le opere insistenti sui terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, la domanda sarà sottoposta all'autorità competente, ma dovrà essere sempre richiesta da parte dei privati la concessione o l'autorizzazione al Sindaco.

Capo 3 – Denuncia di Inizio attività

Art.23 – Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.2 della L.R. n.19/2001:

a) opere di manutenzione straordinaria , restauro e risanamento conservativo ;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate ;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria ;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 del

decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso ;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni,

g) varianti a Permessi di Costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dei manufatti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

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

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

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

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

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

2. Sono comunque realizzabili mediante denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art.22 comma 1 del DPR 380/2001, gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 11 e 14 del presente RE, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente RE e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

3. Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

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

normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

5. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

Art. 25bis - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'Ufficio Tecnico Comunale la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al presente RE, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

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

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

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Trascorso il termine di cui al comma 1, l'istante, ai sensi dell'art.19 comma 2 legge n. 241/90, è tenuto, contestualmente all'effettivo inizio dei lavori, a darne

comunicazione al Comune, corredata dagli obbligatori documenti di regolarità contributiva dell'impresa.

8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del DPR 380/2001.

Art.23ter – Documentazione da allegare

1. I documenti e i disegni da allegare alla denuncia di inizio attività, oltre alla relazione asseverata di cui all'articolo precedente, sono quelli indicati all'art.22 del presente RE.

Art.24quater – Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

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

2. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a Permesso di Costruire.

3. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a Permesso di Costruire.

4. Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E - , e comunque di fabbricati ad uso agricolo, è sempre soggetto a Permesso di Costruire.

Capo 4 - Attività urbanistica privata

Art. 24 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

1. Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica lo prevede, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta legale, diretta al Sindaco.

2. Qualora l'area da lottizzare appartenesse a più proprietari essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

3. La domanda dovrà contenere:

- generalità e residenze dei richiedenti;
- indicazione del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
- indicazione della normativa urbanistica vigente in zona e i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.

4. Alla domanda andrà allegata, in cinque copie, di cui una in bollo, la seguente documentazione:

a) estratto autentico di mappa e certificato catastale dei terreni e degli edifici inclusi nella lottizzazione;

b) titoli di proprietà delle aree delle quali è richiesta la lottizzazione;

c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area stessa;

d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione; la stima del costo di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:

- superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso;

f) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi piano-volumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio delle singole concessioni, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;

g) documentazione fotografica;

h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;

i) disegni piegati in formato 21x31 come appresso specificati;

l) proposta di convenzione come appresso specificato;

m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

4. I documenti allegati, debitamente firmati dal proprietario e dal tecnico che li ha redatti.

Art. 25 - Allegati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione

1. I disegni di cui al punto i) dell'articolo precedente, in cinque copie e firmati dai progettisti, sono i seguenti:

a) rilievo planimetrico e altimetrico della zona da lottizzare in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi plano-altimetrici di riferimento;

b) planimetria di progetto in scala 1:500, opportunamente quotata, da cui devono risultare:

- la rete viaria pubblica e privata;

- la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati;

- la destinazione dei lotti pubblici a verde, a parcheggio e ad altre funzioni;

- la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze e alle dimensioni di ciascuno;

c) profili longitudinali e trasversali sulle strade in scala opportuna;

d) schema planimetrico in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

e) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con l'indicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico e la loro ubicazione .

f) le indagini geologiche ai sensi della L.R. n.9/83.

Art. 26 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari, nelle aree ove lo strumento urbanistico lo richieda, a presentare entro il termine di 180 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

2. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a richiesta degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati, In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

4. Si provvederà alla compilazione d'ufficio anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati previsti dal presente RE, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

Art. 27 - Piani di recupero d'iniziativa dei privati

1. I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero ai sensi della legge 457/'78 secondo le procedure e disposizioni della stessa.

2. Qualora il piano di recupero interessi un unico immobile, la documentazione tecnica a corredo della domanda è la stessa necessaria per le domande di concessione; inoltre, nella domanda, andrà specificato quali sono i proprietari richiedenti, indicando per ciascuno, i rispettivi imponibili catastali.

3. Domanda con analoga procedura è ammessa per piani di recupero che interessino complessi di edifici inclusi in un unico isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno, purché il piano di recupero proposto non contempli interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. I proprietari che intendano proporre piani di recupero di complessi di edifici contemplanti interventi di ristrutturazione urbanistica, devono presentare al Sindaco apposita domanda in carta legale.

5. Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- le generalità del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- le norme urbanistiche vigenti in zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

6. Alle domande andrà allegata la seguente documentazione in cinque copie:

a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;

b) titoli di proprietà dei soli richiedenti il Piano di Recupero;

c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al Piano;

d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, dell'attuale livello di fruizione, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) una tabella riepilogativa ove sono riportati, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. Inoltre, per ogni singola unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi, le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;

- f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
- g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi comunque all'articolo 31 della legge 457/78;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione, come appresso specificata;
- l) disegni del progetto del Piano, piegati nel formato 21/31, come appresso specificati;
- m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

Art. 28 - Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero

1. I disegni di cui al punto 1) dell'articolo precedente, debitamente firmati dal progettista, sono i seguenti:

- a) planimetria d'inquadramento in scala 1:2000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicate quote altimetriche, infrastrutture e sottoservizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unità minime d'intervento;
- d) progetto piano-volumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
 - la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
 - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
 - le destinazioni d'uso ai vari livelli dell'edificato;
- e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;
- f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti.
- g) Le indagini geologiche ai sensi della Legge Regionale n.9/83.

Art. 29 - Autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata

1. Le domande di Lottizzazione Convenzionata e di Piano di Recupero d'iniziativa privata, vengono sottoposte all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale che stenderà una relazione sulla ammissibilità delle domande stesse e, per le zone di sua competenza, alla Commissione Beni Ambientali, per acquisirne il parere .

2. Il Sindaco, vista la relazione dell'ufficio Tecnico Comunale, qualora la domanda risulti meritevole di autorizzazione, sottopone il progetto e lo schema di convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale.

3. Completati gli iter amministrativi dettati dalle vigenti leggi, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero e alle Lottizzazioni Convenzionate, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari.

4. Il Sindaco allora rilascia l'autorizzazione corredata da una copia vistata dei documenti e dei progetti.

Art. 30 - Proposta di convenzione

1. L'autorizzazione a lottizzare o ad attuare Piani di Recupero è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i proprietari interessati assumono, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrare, ed ai quali dovranno imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:

a) la cessione gratuita, entro i termini temporali prestabiliti, dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) e quota parte di quella secondaria, al Comune che ne assume la proprietà e gli oneri connessi;

b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle eventualmente necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;

c) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali vanno ultimate le opere di urbanizzazione a carico dei privati;

d) l'impegno a sottoscrivere, a titolo di cauzione, polizza fidejussoria a favore del Comune, per un valore pari ad una aliquota del costo presunto delle opere di urbanizzazione assunte a carico, riducibile in relazione al pagamento degli oneri o alla esecuzione delle opere stesse;

e) l'impegno eventuale ad eseguire a propria cura le opere di urbanizzazione primaria e, se richieste dal Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, nonché quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Art. 31 - Permessi di Costruire nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero

1. Per la domanda e il rilascio dei Permessi di Costruire per intervenire negli ambiti delle lottizzazioni e Piani di Recupero vigenti, si seguono le norme generali contenute in questo RE.

2. Il Permesso di Costruire singolo potrà essere rilasciato nel rispetto della convenzione, a condizione che:

a) il richiedente sottoscriva e registri l'impegno a sostenere solidamente gli oneri connessi alla convenzione;

b) esistano le opere di urbanizzazione primaria necessarie o esista l'impegno del richiedente a realizzarle in proprio, contestualmente alla costruzione di cui alla singola concessione.

3. Nel caso di Piano di Recupero interessante un unico immobile, il rilascio della autorizzazione del Piano da parte del Sindaco esenta il richiedente dall'obbligo di richiesta di singolo Premesso, purché la realizzazione del piano di Recupero avvenga nei termini di tempo di cui al Permesso di Costruire.

Art. 32 - Cessione delle aree

1. I proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente agli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'eventuale quota per le opere di urbanizzazione secondaria e necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2. La quota degli oneri per urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi, da porre a carico dei proprietari è determinata in sede di convenzione, ripartendo il costo effettivo tra tutti gli utenti potenziali .

Art. 33 - Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati dal Sindaco.

2. Per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli allacciamenti da realizzarsi a cura dei privati, i relativi progetti esecutivi devono essere sottoposti all'Amministrazione per l'approvazione e costituire parte integrante della convenzione.

3. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine, il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

Art. 34 - Penalità per inadempienza della convenzione

1. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune

per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione come a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

TITOLO 5° - ESECUZIONE DEL LAVORI

Capo I - Inizio dei lavori

Art. 35 - Responsabilità della esecuzione dei lavori

Il committente titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano state fissate nel Permesso di Costruire.

E' obbligatorio, per tutta la durata dei lavori, tenere esposta esternamente, in luogo ben visibile, una tabella di dimensioni non inferiori a 1,5 metri quadri, indicante il nome e il domicilio del committente titolare del Permesso, del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere, nonché le generalità del progettista e del calcolatore se trattasi di opera in cemento armato. Dovrà ancora essere indicato il tipo dei lavori e gli estremi completi del Permesso di Costruire.

Art. 36 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica

Prima di iniziare la costruzione delle opere in oggetto l'impresa costruttrice deve far pervenire all'Ufficio del Genio Civile, regolare denuncia delle opere, corredata del progetto compilato da un ingegnere o da altro tecnico abilitato, adempiendo successivamente a tutte le altre prescrizioni di leggi in materia ed alle istruzioni che venissero imposte dalle competenti autorità.

Art. 37 - Inizio dei lavori - Capisaldi

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici, da riportare a spazi pubblici, a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro dieci giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi entro i seguenti dieci giorni.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

In tale occasione e nel medesimo verbale, il titolare della Permesso di Costruire deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 38 - *Direttore dei lavori e costruttore*

Il titolare della Permesso di Costruire, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere.

Il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore del cantiere a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Capo II - Conduzione dei lavori

Art. 39 - *Installazione del cantiere*

Il titolare della Permesso di Costruire è tenuto a notificare per iscritto al Comune e alla A.S.L. (Unita Operativa Prevenzione Luoghi di Lavoro competente per territorio) l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n°26/94, dal D.Lgs. n°494/94 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti e i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materie di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 40 - *Tutela della pubblica incolumità*

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo provvedimento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo di intervenire subito; le sole opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva autorizzazione; ogni ulteriore intervento deve essere, per contro, oggetto di regolare autorizzazione.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, essa deve essere corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Nel caso che lo stato di pericolo sia rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Art. 41 - *Responsabilità della tenuta del cantiere*

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità.

Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza nell'esecuzione del rispetto di detta finalità.

Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese le ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Il costruttore deve prendere le precauzioni regolamentari necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori .

Art. 42 - *Occupazione temporanea del suolo pubblico*

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco.

La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento, nonché delle eventuali condutture e cavi, aerei e sotterranei .

Essa inoltre deve indicare il suolo pubblico che s'intende occupare ed il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

Il Sindaco, sentito il Responsabile dell'U.T.C., può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e le prescrizioni da eseguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Norme diverse possono valere quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione, solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne la autorizzazione dal Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

Scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. In mancanza la definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente.

In caso di ritardo o di interruzione dei lavori, per le esigenze dei quali fu costruito un assito o comunque occupato sul suolo pubblico, dovrà il proprietario giustificare presso gli uffici municipali tale interruzione o ritardo. In caso diverso, decorsi trenta giorni dalla constatata interruzione, sarà facoltà del Sindaco far cessare la Permesso di Costruire e adottare i provvedimenti necessari nel pubblico interesse.

La revoca sarà comunicata all'interessato con semplice avviso a mezzo del messo comunale, ed importerà l'incameramento di tutte le tasse già corrisposte, nonché l'obbligo dell'immediata rimessione in pristino della località a cura e spese dell'interessato.

Art. 43 - Scavi

Gli scavi non saranno permessi, di norma, se non quando debbono praticarsi lontano dalle sedi di strade o spazi pubblici ad una distanza uguale almeno alla loro profondità.

Gli scavi, per fondazioni o per altre esigenze, che dovessero necessariamente eseguirsi sul confine o in prossimità di spazi pubblici, saranno consentiti alla condizione che il costruttore adoperi tutte le cautele e mezzi atti ad impedire pericolosi franamenti. A tale scopo egli terrà informato dei mezzi adottati, con sufficiente anticipo e a mezzo di lettera raccomandata, l'Ufficio Tecnico Comunale conservando, in ogni caso, l'intera responsabilità che gli compete per gli eventuali sinistri e danni che si potessero verificare.

In giro agli scavi dovrà sempre costruirsi verso gli spazi ed aree pubbliche, uno steccato dell'altezza almeno di due metri.

Art. 44 - Demolizioni

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriamente diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese o, nell'impossibilità, a consegnarli intatti all'Amministrazione Comunale.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle discariche autorizzate, e comunque previa comunicazione all'U.T.C. sulle modalità di smaltimento e/o deposito.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura, deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifici un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 45 - Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/'39. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose trovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti opportuni.

Nel caso che si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistano opere di interesse storico-artistico e i relativi lavori possano mettere in pericolo l'integrità di tali opere, il proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Amministrazione Comunale autorizzazione particolare indicandole precauzioni che intende adottare per evitare il loro danneggiamento.

Capo III - Controllo ed ultimazione dei lavori

Art. 46 - Controllo sulla esecuzione dei lavori

Copia della Permesso di Costruire e le autorizzazioni atte a comprovare la regolarità dei lavori dovranno essere tenute sul luogo dei lavori sino a che sia stata dichiarata l'abitabilità dell'edificio.

Il Comune, ai sensi delle leggi n. 1150/'42 e n. 47/'85, esercita un costante controllo tecnico e sanitario sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati ed ha

facoltà di ordinare la sospensione di essi qualora riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quelle del presente RE e le speciali prescrizioni della Permesso di Costruire, oppure qualora riscontri che l'esecuzione non è conforme al progetto approvato.

Art. 47 - *Vigilanza dei lavori*

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, Medico Funzionario A.S.L. , Ispettori di Igiene ed i Cantonieri delle strade comunali sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso del relativo Permesso di Costruire.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno l'obbligo di vigilare sui lavori in corso per assicurare la loro esecuzione in conformità delle norme di carattere generale vigenti in materia e di quelle del presente RE nonché in conformità del Permesso di Costruire.

Per l'espletamento del loro compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a dare comunicazione al Sindaco per lettera raccomandata dell'inizio e della fine dei lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi per effettuare i controlli.

Per ogni visita si redige apposito verbale.

La mancata visita ovvero la mancata contestazione di eventuali illeciti, non esime il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore di cantiere dalle loro responsabilità civili e penali circa l'inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti nonché della conformità al Permesso di Costruire.

Art. 48 - *Contravvenzioni*

Possono elevare contravvenzioni previste dal primo comma dell'articolo seguente: a) i funzionari tecnici e Vigili Urbani ; b) Ispettori di Igiene; c) i Cantonieri delle strade comunali.

Le contravvenzioni possono essere intimate e debbono essere accertate con verbali redatti a termini di legge.

Esse non potranno essere conciliate se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora si tratti di contravvenzione riferentesi ad occupazione di suolo o spazio pubblico ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, o non rispondenti ai termini dell'autorizzazione ottenuta, l'intimidazione dell'Amministrazione Comunale importa l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, salvo naturalmente gli ulteriori provvedimenti che l'Autorità Comunale intenderà adottare a termini di legge.

Art. 49 - *Provvedimenti e sanzioni*

Per le contravvenzioni alla norme del presente RE (escluse le norme igienico edilizie) si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia, e in particolare quelle della legge 47/'85 .

Per le infrazioni alle norme igienico edilizie saranno invece applicate le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi Sanitarie approvate con R.D. L. 27 luglio 1934 n. 1265 e successive .

Qualora sia constatata l'inosservanza delle prescrizioni del presente RE e delle modalità esecutive fissate nella Permesso di Costruire, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o la rimessa in pristino .

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

L'ordinanza del Sindaco deve essere notificata al proprietario nel domicilio eletto sulla domanda di Permesso di Costruire.

Qualora si tratti invece di lavori iniziati senza Permesso di Costruire o di lavori proseguiti nonostante la notifica dell'ordinanza di sospensione citata nel 3° comma del presente articolo, il contravventore sarà denunciato all'Autorità Giudiziaria competente per l'applicazione delle sanzioni penali previste dalle leggi ed inoltre il Sindaco previa diffida, può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

Art. 50 - *Apposizione dei numeri civici*

A costruzione ultimata, e prima dell'utilizzazione della stessa, gli accessi dalle vie, piazze, ecc., ai fabbricati di qualsiasi genere, devono essere provvisti di apposita numerazione, da indicarsi su targhe di materiale resistente, del tipo già adottato dal Comune per altri fabbricati.

La numerazione, da effettuarsi in conformità delle norme stabilite dall'Istituto Centrale di Statistica in occasione del Censimento, va concordata con gli Uffici comunali .

La spesa per l'apposizione dei numeri civici sarà a carico dei proprietari dei fabbricati.

Art. 51 - *Certificato di agibilità*

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

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

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

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 51bis - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

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

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

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

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

TITOLO 6° - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

Capo I - Stabilità degli edifici

Art. 52 - Norme generali di sicurezza

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed 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 cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Vanno applicati i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, nonché le specifiche normative tecniche vigenti.

Art. 53 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' necessario adottare nella realizzazione delle fondazioni degli edifici tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantirne un solido appoggio, verificando opportunamente le caratteristiche del piano fondale e delle aree circostanti (prossimità a monte o a valle di cigli di dirupi, aree di erosione di corsi d'acqua, esposti ad esondazioni, terreni di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento) nel rispetto delle specifiche normative in materia.

Se il terreno, edificando è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

Art. 54 - Murature

Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte e con buoni materiali, usando malta cementizia.

Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può non superare m 0,80.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione delle spinte orizzontali.

Sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove le spinte non siano eliminate con idonei accorgimenti.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un cordolo di collegamento di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

Art. 55 - Solai, coperture e balconi.

I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno quattro quinti dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m 2,00.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

Capo II - Requisiti degli edifici

Art. 56 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi

Negli edifici urbani, gli alloggi debbono avere superfici, volumi e altezze minime conformi alle prescrizioni del D.M. della Sanità del 5.7.75.

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali, da una cucina o da un angolo cottura annessa al tinello e da un bagno.

Per i sottotetti abitabili, l'altezza minima ammessa di m 2,70 è quella media del locale; in nessun punto del locale, per la parte abitabile, l'altezza può essere inferiore a m. 1,80.

Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.

Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: il locale deve avere un volume di almeno 40 mc ed una altezza minima di m. 4,80 (l'altezza netta del soppalco non deve risultare inferiore a m 2,20); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non deve mai superare il doppio della sua altezza.

Nei locali con piano di calpestio a quota non superiore a m. 1,00 dal piano del marciapiede o da quello del terreno sistemato, sono vietate le destinazioni d'uso residenziali. Fanno eccezione a tale norma i locali che prospettano su un'area di pertinenza esclusiva dell'alloggio, di profondità non inferiore a m. 8.

Art. 57 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

L'altezza minima è fissata in mq. 2,40, per i ripostigli, depositi, cantine.

L'altezza delle aree porticate, se non adibite all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 2,50.

Art. 58 - Servizi igienici

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia;

oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da locali di disimpegno; locali bagno possono essere annessi in maniera esclusiva a spogliatoi e stanze da letto .

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5.7.1975.

Art. 59 - Scale

Per le casse di scale ed i collegamenti verticali in genere e' consentita l'illuminazione artificiale e la ventilazione mediante canne di tiraggio .

Le alzate dei gradini non dovranno eccedere l'altezza di cm 18; le alzate per ciascun rampante non dovrà superare il numero di 12 e l'ampiezza della rampa deve essere calcolata a norma di legge.

Art. 60 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza netta minima dei locali deve essere di almeno m. 3,00, di cui almeno m. 1,30 sul piano di spiccato;
- il pavimento ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere creata un'intercapedine ventilata e drenata, fino a una profondità di cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/6 della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi aperti pubblici o privati o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale rispetto alla parete finestrata non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempreché sia ritenuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie utile netta . Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 61 - Accesso dei disabili alle costruzioni

Negli edifici privati di nuova costruzione con più di sei alloggi, l'accesso dei disabili ai disimpegni verticali - scale ed ascensori - sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno deve essere assicurato con rampe indipendenti (o abbinata a scale) di pendenza non superiore all'8%; la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m. 9,00; la larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non deve essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

I percorsi pedonali, compatibilmente con la pendenza e larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.

Gli edifici di nuova costruzione, di uso ed interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n. 118/1971 ed il regolamento di cui al D.P.R. 27.4.1978, n. 384.

Art. 62 - Alloggi collettivi

Negli edifici, o parte di essi, destinati comunque ad alloggio temporaneo di persone, i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre.

Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i bagni debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni sei persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/'25 e successive; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Art. 63 - Locali ad uso commerciale

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m. 3,20 se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura a metà saetta;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/'27 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/1955 e successive .

Art. 64 - *Depositi, magazzini e laboratori artigiani*

I depositi, magazzini e i laboratori artigiani debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere le pareti ricoperte da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle, o in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate ed i laboratori debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Art. 65 - *Parcheggi privati*

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi che comportano trasformazioni d'uso, è prescritto il rispetto della dotazione minima di superficie destinata a parcheggio privato, secondo le disposizioni delle vigenti leggi e della normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale .

Qualora tali parcheggi siano organizzati con singoli box o stalli, ogni posto auto potrà assimilarsi a mq. 25 di equivalente spazio di parcheggio richiesto dalle norme.

I parcheggi privati non situati all'aperto e le autorimesse in genere, devono essere conformi alle norme di sicurezza antincendio.

Le uscite verso spazi pubblici devono essere ubicate e realizzate in modo da assicurare buona visibilità al conducente. Se l'uscita parcheggio è costituita da una rampa, tra la rampa e lo spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano di almeno m 3,0 di lunghezza.

Capo III - *Estetica degli edifici*

Art. 66 - *Decoro degli edifici*

Tutte le fronti degli edifici, ed in particolare quelle che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorno delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali e i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti di ristrutturazione, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Gli interventi su edifici tradizionali devono tendere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri e dei materiali e delle finiture dell'impianto originario .

Quando si tratti di edifici che costituiscono cortine di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l' Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, e di dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Le prescrizioni dell'Amministrazione relative al decoro dell'edificato sono suscettibili, in caso di inerzia dei proprietari degli immobili, di attuazione sostitutiva in danno da parte dell'Amministrazione stessa .

Art. 67 - *Intonacatura e tinteggiatura*

I prospetti del fabbricato debbono essere ultimati nelle rifiniture entro i termini di validità della Permesso di Costruire.

I muri, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

E' prescritto, per le pareti esterne, l'uso di intonaci civili adeguati per grana e colore agli elementi preesistenti che caratterizzano la via o il tratto in cui l'edificio si affaccia . Per gli interventi su edifici tradizionali e' prescritto l'uso di intonaci lamati a terre naturali .

Per gli edifici realizzati con paramenti in pietra o mattoni a faccia vista e' vietata la ricopertura mediante intonaco, ed e' prescritto il ripristino con ripulitura e stuccatura dei giunti .

Sono vietati i rivestimenti anche parziali con materiali applicati (listelli di cotto e simili), e quelli in pietra contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente circostante .

Non e' ammessa la tinteggiatura parziale di un edificio; negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

La tinteggiatura degli edifici e degli infissi esterni, verrà stabilita dall'U.T.C. scegliendo la tinta da applicare dalla campionatura del piano colore di cui il Comune è dotato, derivando da ciò al proprietario l'obbligo di usare la tinta scelta.

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

Art. 68 - *Manutenzione dei prospetti*

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

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

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono indecorose, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentito il Responsabile dell'U.T.C., ha la facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi brevi e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Pertanto e' obbligatorio almeno per un'altezza di m 1,20 l'uso di materiali durevoli, quali pietra locale o conglomerato a grana grossa .

Le pluviali esterne dovranno presentare un tratto basamentale realizzato in ghisa dell'altezza di m 2,00; per la restante parte devono essere in lamiera (ferro o rame) o verniciate .

Massima cura deve essere adottata nel disporre sulle facciate tubazioni esterne di adduzione di acqua o gas o fecali, nonché le linee elettriche e telefoniche, collocandole, ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiano o sporti di gronda .

Art. 68 bis - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali

Negli interventi di risanamento conservativo e' prescritta la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni che alterano i caratteri architettonici ed ambientali dell'edificio, la cui eliminazione concorre all'opera di riqualificazione formale del fabbricato e degli spazi liberi circostanti, sia pubblici che privati .

In tale tipologia di intervento e' prescritto, altresì, il mantenimento o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni (androni, blocchi scala, porticati, e simili), e degli ambienti interni che presentano elementi significativi e tipici (volte, decorazioni, ecc.) . In particolare e' prescritta la conservazione di scale in muratura e in pietra, sia interne che esterne, in tutti i casi in cui lo richiedano esigenze architettoniche, ambientali e di conservazione delle tipologie strutturali costruttive .

Negli interventi di tipo strutturale, lesioni e dissesti dovranno essere ripresi con gli stessi materiali preesistenti (mattoni, tufo, pietra) e gli elementi cementizi armati o metallici saranno limitati alle parti interne dell'edificio (iniezioni, chiodature, tiranti, cordoli, telai, ecc.); per le murature perimetrali di facciata tali elementi andranno opportunamente occultati o schermati .

Per i prospetti di interesse formale e' prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie, sia a livello di piano terra che in elevazione . Nei prospetti privi di unitarietà compositiva e di validità decorativa, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti, anche mediante l'allineamento verticale ed orizzontale di nuove aperture .

E' prescritta la conservazione o il ripristino di balconi e davanzali in pietra, di cornici, lesene, pilastri, cornicioni, ornici ed altri elementi decorativi in pietra o in muratura intonacata o in ferro, con la ripresa delle stesse linee decorative e

geometriche, possibilmente con gli stessi materiali tradizionali. Tale prescrizione potrà essere espressamente richiesta dall'Autorità Comunale .

Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, sono vietati, nell'ambito di tutte le operazioni di risanamento, nuovi sporti o balconi prospicienti su aree pubbliche, e vanno comunque eliminati i balconi continui su due o più aperture di affaccio .

Sono ammesse a chiusura delle aperture nelle facciate ai piani superiori soltanto persiane apribili ad anta o a pacchetto, oppure scuretti retrostanti le invetriate .

E', pertanto, vietato l'uso di avvolgibili sia in plastica che in legno . Sono ammessi infissi esterni in legno o in profilato verniciato, dello stesso tipo per tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio .

Art. 69 - *Insegne, mostre e vetrine*

Chiunque intenda apporre sui muri, anche provvisoriamente, insegne, stemmi, mostre e vetrine deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, presentando il disegno o il testo.

L'apposizione può essere autorizzata purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte direttamente sul muro, salvo quanto previsto dall'articolo precedente.

L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

Le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi, nonché le insegne a bandiera non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere una altezza dal piano del marciapiede non inferiori a m.2.50.

Gli oggetti delle mostre e vetrine non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

Art. 70 - *Recinzione e sistemazione delle aree inedificate*

Le aree urbane inedificate di proprietà privata, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.

Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se non destinate a parcheggio, saranno sistemate con viali ed aiuole.

Per le aree visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, l'Amministrazione ha facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare ad esse decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può farli eseguire d'ufficio, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge .

Le recinzioni degli spazi privati al confine con le pubbliche strade, dovranno avere l'altezza della parte in muratura non superiore a m. 1,20, ed essere sormontate da inferriate ed arretrate rispetto al filo strada di almeno metri 1 per le strade comunali e vicinali.

Gli spazi di privata proprietà a confine con la pubblica strada e a quota superiore di questa, dovranno essere sostenuti con adeguate opere di sostegno, a totale carico dei proprietari.

Art. 71 - Chioschi e cartelloni pubblicitari

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione.

Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Sono vietate insegne pubblicitarie e tabelle per manifesti e segnaletica lungo le strade o apposte su elementi naturali o edificati che contrastino con i caratteri formali dell'ambiente .

E' comunque proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni o fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro della località, e comporta il pagamento di un canone annuo da versarsi al Comune .

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Art. 72 - Servitù pubbliche

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare, alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) tabelle della toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
- c) semafori e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità o eventi storici;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;

g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni;

h) orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

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

Art. 73 - Elementi in aggetto

La costruzione di balconi ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private e' subordinata al rilascio di regolare Permesso di Costruire ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m 2,50 dal piano stradale;

- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne è priva.

Art. 74 - Coperture, balconi e pensiline

Negli edifici con coperture inclinate le falde dovranno presentare unica inclinazione, con pendenza non inferiore al 30%, e manti tradizionali (nelle ristrutturazioni con eventuale riutilizzazione di elementi di recupero) .

La linea di gronda, al perimetro della tompagnatura esterna del fabbricato, non potrà avere una altezza maggiore di m 0,80 dall'estradosso del solaio sottostante; tale limitazione non sussiste qualora detta linea di gronda sia arretrata planimetricamente di m 2,00 dal perimetro della tompagnatura esterna .

Sui terrazzi non sono ammesse coperture in lamiera o in materiali plastici .

Non sono ammessi balconi e pensiline su spazi pubblici o privati destinati al traffico veicolare.

I balconi non potranno essere realizzati a quota inferiore a m. 3,0 dal piano del marciapiede.

I balconi ed ogni altro elemento in aggetto potranno sporgere dal fabbricato non più di un decimo della larghezza stradale con un massimo di m. 1,50.

Art. 75 - Porticati e marciapiedi

Le modalità da osservare nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici di uso pubblico dovranno essere determinate a cura dell'autorità comunale. Dette costruzioni dovranno rispondere anche ai seguenti quesiti:

a) porticati:

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio dovranno essere di larghezza ed altezza non inferiori a m 2,0 e m 3,0 rispettivamente o a quelle dei porticati contermini .

Rimangono a totale carico del Comune la realizzazione e la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di uso pubblico.

b) marciapiedi:

Nelle vie nelle quali l'autorità comunale riterrà opportuno di adottare, ampliare o completare i marciapiedi, ogni edificio o muro di cinta dovrà esserne munito nella parte confrontante il suolo pubblico.

I marciapiedi dovranno essere lastricati con materiali durevoli (es. porfido, cotto e simili), escludendo l'impiego di materiali ceramici, e muniti di guida esterna di materiale idoneo.

La loro larghezza verrà fissata dall'autorità medesima in base alla larghezza della via e dei marciapiedi già esistenti.

Le spese relative alla costruzione e manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune, il quale, però, può chiamare i proprietari a contribuirvi nelle forme più appropriate.

In caso di edifici arretrati rispetto al filo stradale, ove s'intenda lasciare al pubblico transito lo spazio antistante l'edificio, le spese per la pavimentazione della zona arretrata saranno a carico dei proprietari frontisti, La pavimentazione dovrà essere eseguita con gli stessi materiali dall'antistante marciapiede, salvo diversa autorizzazione dell'autorità comunale.

Art. 76 - *Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni*

L'occupazione permanente del suolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario o opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati.

Nel relativo atto, da stipularsi a Permesso di Costruire avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente alla Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere concessi con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere .

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, ecc. nonché imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Art. 77 - *Elementi di arredo urbano*

E' prescritta la conservazione delle pavimentazioni in pietra esistenti . Per le nuove pavimentazioni urbane e' consigliato il ricorso a tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Per i muri di contenimento e parapetti esistenti e' prescritto il ripristino con stilatura dei giunti e sostituzione degli elementi eventualmente mancanti o la ripresa degli intonaci tradizionali .

Per i nuovi muri di contenimento e' prescritto l'uso di materiali tradizionali locali per il paramento esterno ed una altezza massima di ml 2,0 , oltre la quale si dovra' procedere per terrazzamenti sistemati a verde .

E' vietato l'uso di elementi illuminanti, sia pubblici che privati, a forte intensita' . E' consigliato l'aumento del numero degli elementi e l'unificazione degli stessi, con preferenza per lampade con sostegno a muro .

E' prescritta per tutte le aree libere di uso pubblico la sistemazione a verde con conservazione ed integrazione delle alberature . Analoga prescrizione vale per gli spazi verdi privati. E' in particolare vietato il taglio della vegetazione di alto fusto .

TITOLO 7° - EDIFICI SPECIALI

Capo I - Edifici rurali

Art. 78 - Norme generali

Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975 e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito un marciapiede largo almeno m 0,60.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

Art. 79 - Locali di abitazione nelle case rurali

I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 3,00 per il piano terreno e di m. 2,70 per i piani superiori.

Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato.

Per i locali destinati ad abitazione valgono tutte le norme generali per gli edifici urbani.

L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro .

I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

Art. 80 - Servizi igienici nelle case rurali

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'igiene e profilassi.

Le case rurali debbono disporre di un proprio bagno, con acqua corrente per ciascun alloggio. I gabinetti debbono scaricare in fosse biologiche e debbono essere provvisti di finestre di almeno mq 0,80 di superficie .

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento Edilizio.

Art. 81 - Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata solo per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m 5,00 .

Tali ricoveri dovranno distare dai fabbricati civili alieni non meno di m 20 .

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 2,5 dal pavimento al soffitto; il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vasche multiple, debbono essere alimentati possibilmente con acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere spigoli lisci ed arrotondati.

Per la tenuta del letame e la per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, nonché le norme dell'articolo che segue.

Art. 82 - *Letamai e serre di coltura*

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non a meno di m. 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga raccolto e conservato in apposta cisterna a perfetta tenuta.

L'installazione di serre di coltura è consentita a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

Capo II - *Altri edifici speciali*

Art. 83 - *Norme generali*

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

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

Le attività produttive debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti, sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;

- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;

- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;

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

Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo .

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta della U.S.L. competente per territorio, nonché quello dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni .

Art. 84 - Norme antincendio per edifici speciali

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate e distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali in materia.

Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Quando una parte di un fabbricato industriale sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o ad attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile e chiudersi con serramenti metallici; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri la luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 e successivi .

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel citato D.M. 31 luglio 1934 e successivi .

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

Art. 85 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi

Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dall'Amministrazione Comunale in caso di consumi idrici eccessivi), debbono essere smaltiti nella fognatura comunale, salvo che questa manchi o risulti inadeguata, nel qual caso può essere consentito lo scarico in corpi d'acqua superficiali. In entrambi i casi debbono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale o nel corpo d'acqua superficiale, corrispondono ai limiti di accettabilità fissati dalla legge 319/'76 e dalle leggi regionali.

Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme emanate dagli Enti preposti alla realizzazione e gestione degli impianti terminali di depurazione, cui deve essere richiesto il permesso di scarico. Il permesso viene dato per convenzione a norma dell'eventuale legge regionale.

Ai fini di tali conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato al collaudo favorevole degli impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o da appositi laboratori consortili.

Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali debbono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle eventuali leggi regionali, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

Art. 85 - Altri scarichi industriali

Gli stabilimenti industriali e i laboratori artigianali, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

- non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;
- non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

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

In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica.

Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed essere oggetto di misure particolari affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.

All'atto della domanda di Permesso di Costruire, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi.

La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

Ai sensi della legge regionale n. 13/'85 e' obbligatorio il parere preventivo della U.S.L. competente per territorio .

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

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

Il Sindaco, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

Art. 87 - Scarichi di vapori e di gas

Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi, deve scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

Nello scarico di vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla L. n. 615/1966 (e successivi R.D. 22.12.1970 n. 1391; D.M. 23.11.1967; Circ. 29.7.1971 n. 73) , onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel DPR n. 322/11971.

I forni ed i camini industriali debbono avere le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate.

I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n. 857/1949.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 6 rispetto all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 ed essere muniti di parafulmine.

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di apparecchi fumivori .

L'installazione di camini e tiraggi deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale e la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa.

Art. 88 - Attività produttive moleste

All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.

Queste attività debbono localizzarsi nelle zone produttive e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, sarà contenuta entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

L'Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni pulverulente ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

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

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzati;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Art. 89 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili.

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

TITOLO 8° - NORME IGIENICHE E TECNICHE

Capo I - Requisiti igienici

Art. 90 - Impianti igienici interni

Ogni alloggio deve essere munito:

- a) di servizi igienici
- b) di una cucina dotata di canna fumaria od impianto meccanico di aspirazione

Le pareti dei locali adibiti a servizi igienici ed i tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono essere protetti con piastrelle o con altro materiale impermeabile.

In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili.

I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di genere alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

Art. 91 - Acqua potabile

Ogni alloggio deve essere regolarmente fornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente i piano alti dell'edificio in caso di insufficiente prevalenza. L'acqua attinta da pozzi provati deve essere dichiarata potabile dell'ufficio provinciale d'Igiene. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del Permesso di Costruire, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato o alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di l. 100 per ogni 100 mc di costruzione.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni degli Enti erogatori e con materiali idonei.

Art. 92 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti interrati destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m. 25 (venticinque) da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acqua (profonda) non inquinata.

La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, per un raggio di almeno m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Qualsiasi impianto di pozzo, cisterna, vasca e comunque qualsiasi approvvigionamento di acqua potabile non proveniente da acquedotto, deve essere autorizzato dall'Ufficio Provinciale d'Igiene.

Art. 93 - Raccolta dei rifiuti domestici

Ogni fabbricato di nuova costruzione - fino ad un massimo di 8 alloggi - deve essere provvisto di manufatto in muratura per collocarvi un numero di recipienti per immondizie proporzionato al numero degli alloggi ed ai servizi del fabbricato stesso. Tale manufatto deve essere facilmente accessibile dalla strada ma nascosto alla vista del pubblico.

In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di 8 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. I contenitori devono essere collocati in manufatti in muratura rivestiti con materiale impermeabilizzante e muniti di presa d'acqua per il lavaggio.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere, per fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire tali manufatti in muratura per il deposito dei bidoni o dei contenitori.

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzei ed essere periodicamente svuotati, senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nei valloni, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

Art. 94 - Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito d'immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai

terreni vicini) ed avere completamente risanato il sottosuolo: l'Ufficiale Sanitario deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

Art. 95 - Fogne private

Salvo particolari disposizioni da emettere in apposito Regolamento di Fognatura si applicano le seguenti norme.

I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni devono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo seguente ed approvate di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in materia di dimensioni, pendenza e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 96 - Fosse di depurazione biologica

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di vasche di depurazione biologica (dette anche vasche settiche o di chiarificazione), nella misura di una vasca per ogni edificio, da indicare per ubicazione e dimensione ai fini dell'autorizzazione. La vasca deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette vasche deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento. Lo smaltimento finale dell'affluente delle vasche stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.) deve essere autorizzato all'Amministrazione Provinciale.

Le vasche settiche debbono sempre essere costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati ed almeno m. 25 dai pozzi o da qualunque altro serbatoio di acqua potabile.

Le vasche settiche devono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la vasca aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della vasca anaerobica. Comunque, la capacità globale di

dette vasche non può non essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le vasche settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le vasche di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto.

Le bocche di accesso alle vasche debbono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0,60;
- un doppio chiusino a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio previa autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato delle fosse settiche e dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari gli interventi ritenuti necessari per la tutela della salute pubblica e/o la soppressione dei pozzi stessi.

Capo II - Requisiti tecnici

Art. 97 - Norme tecnologiche

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi sugli edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi vigenti.

Art. 98 - Requisiti termici

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo da possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei e/o strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, ecc.).

Valgono comunque le norme del D.M. 5.7.1975 e del D.P.R. 28.6.1977 n. 1052 che attua la L. n. 373/1976.

Art. 99 - Aereazione ed illuminazione dei locali

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione dell'uso.

La superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno un sesto della superficie del pavimento del locale illuminato se al primo piano f.t. ed un ottavo ai piani superiori.

L'illuminazione diurna di tutti i locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad ufficio, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Art. 100 - *Requisiti acustici*

Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti d'isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso adottando a tali fini, materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.

Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori e compatibili con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali.

All'interno dei centri abitati gli impianti ed i macchinari in genere dotati di organi di movimento debbono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura dell'edificio, ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Art. 101 - *Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza*

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

I locali destinati alla permanenza di persone, realizzati al piano terreno o interrato, debbono appoggiare su un solaio o vespaio a camera d'aria staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine aerata, dello spessore minimo di cm. 30 e debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

I muri debbono avere una zoccolatura di almeno m. 0,50 in pietrame naturale oppure realizzata con materiali idrofughi.

Le pareti perimetrali degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte. Pertanto sono escluse le murature di spessore inferiore ai cm. 40 che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria o da materiali speciali capaci di fornire le garanzie richieste.

Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque meteoriche mediante marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.

Le coperture a terrazza debbono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane per una superficie non superiore a 100 mq. per ogni pluviale. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. Le pluviali debbono essere in materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m. verso terra, esse debbono essere incassate nel muro, salvo che siano realizzate in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2.20 sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

E' vietato immettere nelle pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 102 - *Requisiti relativi alla purezza dell'aria*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale sia garantita l'aerazione necessaria al benessere e alla salute delle persone e alla buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 mq/mc nei locali di soggiorno e non meno di 1/20 mq/mc nei locali di servizio.

I locali destinati ad uffici o ad attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

Il coefficiente di ricambio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni ed alle scelte progettuali.

Nelle abitazioni i locali destinati a servizi igienici od a cabine di cottura non muniti di serramenti verso l'esterno, debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di serramenti, verso l'esterno, debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc., nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I valori minimi del coefficiente di ricambio orario, inteso come rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo, sono così fissati:

- servizi igienici:
 - a) espulsione continua 6
 - b) espulsione discontinua 16
- cabine di cottura:
 - a) espulsione continua 8
 - b) espulsione discontinua 14

Art. 103 - *Requisiti relativi alla sicurezza*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibili debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazioni, ecc. debbono essere rispettate le norme degli enti erogatori.

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

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

I parapetti non debbono potere essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00.

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

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

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi di sicurezza per gli addetti alla loro manutenzione.

Art. 104 - *Prescrizioni antincendio*

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e del successivo D.P.R. n. 689/1959 nonché della L. n. 966/1965, del successivo D.I. 27.9.1965 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14.7.1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, e delle successive norme emanate.

Strutture metalliche portanti - Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione od ufficio, quando siano metalliche o di materiali incombustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente.

Scale - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 500 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;

- una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.)

Il vano scala dev'essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, deposito di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in m. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali. Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interne di uno stesso alloggio.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

La pendenza delle scale non dovrà mai essere superiore a 18/26; le scale in curva dovranno avere scalini larghi almeno cm. 15 nella parte più stretta.

Ascensori - Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, dev'essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

Capo III - Impianti tecnologici

Art. 105 - Requisiti dei servizi tecnologici

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei - con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi - ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, debbono essere ubicati in appositi locali, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la manutenzione, la sostituzione e la rimozione e non permettano la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti.

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- trasporto meccanico verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili f.t.; gli impianti di sollevamento debbono essere proporzionati alle destinazioni d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio;
- protezioni dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;
- espulsione dei fumi degli eventuali impianti autonomi di riscaldamento.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

Art. 106 - Conduzze per gas elettriche - Bombole G.P.L.

L'installazione di condotti di gas, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto alla Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas all'eventuale condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere intercettata nel tratto esterno più vicino al fabbricato.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici fino ai contatori, debbono essere esterni e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio o un vano non facilmente accessibile (vespaio o altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, inguainato in tubo di ferro e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.7.1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'aperto;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

Art. 107 - Antenne televisive

I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo scala.

I nuovi edifici aventi più di due corpi scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

Art. 108 - Gli impianti di riscaldamento

Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella eccezione più lata, vengano contenuti al massimo.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L. n. 373/1976 e dal D.P.R. 28.6.1977, n. 1052 che ne attua le disposizioni.

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura; quando non siano costruiti con tubi di cotto, grès o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;

- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario; è vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

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

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

La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, rispetto al punto più alto del tetto e la fuoriuscita del fumo deve verificarsi a non meno di 5 metri da qualsiasi finestra dello stesso edificio e di 10 metri da qualsiasi altra finestra di altri edifici.

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

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

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

Il locale della caldaia deve essere separato con strutture tagliafuoco dai locali adiacenti.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art. n. 615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24.10.1967, n. 1288; al D.M. 23.11.1967 ed alla Circ. Min. 26.5.1968, n. 40.

Art. 109 - Cappe e camini

I prodotti della combustione dei camini nelle abitazioni devono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canna fumaria.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi costituiti da condotti secondari all'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità del gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.

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

TITOLO 9° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Capo 1° - Adeguamento dei manufatti esistenti

Art. 110 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli interventi in edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE, dovranno essere effettuati nel rispetto del RE stesso.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati debbono provvedere:

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitativi sprovvisti di finestra adeguata,, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n. 166/1975;
- i gabinetti esterni agli alloggi e/o comuni a più appartamenti.

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

Art. 111 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente RE tutti i depositi temporanei all'aperto, non autorizzati, di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulottes e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la dotazione dei luoghi e comunque dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di Permesso di Costruire a norma del presente RE.

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

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale, sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro sei mesi dalla data del diniego della Permesso di Costruire o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Art. 112 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di abitazioni in cui il Medico Funzionario A.S.L. riscontra il venir meno dei requisiti igienico-sanitari, il Sindaco (quale Autorità Sanitaria Locale) ha

facoltà di dichiararne l'antigienicità e di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo, da uno a tre mesi, dell'inizio dei lavori.

In caso di inadempienza le opere saranno eseguite in danno .

Capo 2° - Norme valide in assenza di strumento urbanistico

Art.113 – Limiti di edificabilità

1. Ai sensi dell'art.44 comma 3 della legge regionale n.16/2004, e fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.10 della legge citata, fino alla entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale (PUC), sul territorio comunale si applicano i seguenti limiti di edificabilità:

a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/82 ed approvati con decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" prot. n. 5291 del 23.12.1987, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;

b) all'esterno dei centri abitati, come sopra definiti, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq. ; in questo caso il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione, a cura del richiedente il Permesso, di un atto che vincoli all'attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto;

c) le superfici coperte di complessi produttivi, all'esterno dei centri abitati come sopra definiti, non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà. Decorsi due anni dalla entrata in vigore della legge regionale n.16/2004, e dunque a partire dal 29.12.2006, sensi dell'art.44 comma 3 della legge stessa come modificata dall'art.9 della legge regionale n.15 dell'11 agosto 2005, nei comuni che non hanno ancora adottato il PUC, le superfici coperte di complessi produttivi di cui sopra, non possono superare un ventesimo dell'area di proprietà.

2. Ai sensi del comma 4 dell'art.44 della legge regionale n.16/2004, come modificato dall'art.9 della legge regionale n.15 dell'11 agosto 2005, le limitazioni di cui al comma 1 non si applicano nei confronti degli interventi volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei programmi per l'edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata, dei piani e degli interventi previsti dalla legge 14 maggio 1981 n.219, nonché nei confronti degli interventi o programmi integrati di intervento territoriale e dei programmi di recupero urbano approvati ai sensi della programmazione economica regionale e finanziati prevalentemente con risorse pubbliche o della Unione Europea.

Art.114 – Norme complementari

1. In considerazione degli elevati valori paesaggistico-ambientali del territorio comunale, gli interventi consentiti fino alla entrata in vigore del PUC, di cui all'art. precedente, sono così regolamentati sotto il profilo tipologico, formale e della determinazione dei parametri assentiti dalla legge:

a) All'interno dei centri abitati, fermo restando il divieto di incremento dei volumi e delle superfici utili (SU), sono consentiti interventi di ristrutturazione con incremento delle superfici non residenziali (SNR) nei limiti di cui all'art. 4 e a condizione che le stesse non comportino incremento di volume computato ai sensi del medesimo art. 4.

b) All'esterno del perimetro dei centri abitati, i fabbricati residenziali da computare con l'indice consentito dello 0,03 mc/mq, saranno realizzati con altezza massima pari a 7,50 ml misurati all'estradosso della linea di gronda della copertura. Nel caso di terreno in declivio la misura va effettuata sul fronte a valle più alto comprendendo l'eventuale livello seminterrato. Nel livello seminterrato potranno essere allocate pertinenze e autorimesse dell'abitazione con i limiti volumetrici di cui all'art. 4 riferiti alla volumetria dell'abitazione.

c) All'esterno del perimetro dei centri abitati, le pertinenze agricole da computare con l'indice di 0.07 mc/mq, saranno realizzate esclusivamente al piano terra o al livello seminterrato e non dovranno avere alcuna comunicazione con la parte abitativa. Le pertinenze agricole sono da considerarsi finalizzate ad attività produttiva e dunque computate volumetricamente in caso di allocazione in locali seminterrati. La forma, le aperture e le divisioni interne delle pertinenze agricole dovranno essere corrispondenti alla tipologia specifica di pertinenza (stalla, silos, magazzino, ecc.) desumibile dalle tradizioni costruttive locali e dalle norme specifiche di settore. In particolare sono vietate finestre, partizioni interne e accessi di carattere tipicamente abitativo. La tipologia e la dimensione di dette pertinenze devono essere specificatamente giustificate nella perizia agronomica giurata da allegare all'istanza in base al piano colturale esistente o che si intende avviare. La perizia agronomica dovrà comunque attestare la natura agricola e la coltura in atto del suolo in oggetto.

d) All'esterno del perimetro dei centri abitati, gli impianti produttivi saranno realizzati con altezza massima pari a 7,50 ml misurati all'estradosso della linea di gronda della copertura. Nel caso di terreno in declivio la misura va effettuata sul fronte a valle più alto comprendendo l'eventuale livello seminterrato. Sono da escludere dal novero degli insediamenti produttivi le tipologie che prevedono unità abitative autonome ovvero gli appartamenti/case per vacanza e i residence.

e) Ai fini della determinazione delle volumetrie e delle superfici coperte di cui alle precedenti lettere, vanno computati anche i manufatti preesistenti sulla medesima particella catastale ove è prevista la nuova costruzione.

f) Alla domanda di permesso di costruire per i manufatti di cui alle lettere precedenti è necessario allegare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

nella quale il proprietario attesta che le aree asservite con il progetto non sono mai state in precedenza asservite per la realizzazione di altre costruzioni.

2. Al fine del recupero del patrimonio edilizio-architettonico storico in ambito rurale, per i fabbricati rurali catastalmente accertati all'anno 1942, è comunque consentito il cambio di destinazione d'uso degli stessi, a condizione che il progetto preveda il recupero delle tipologie, dei particolari costruttivi e dei materiali originari.

Art.115 – Norme particolari per la copertura e la riqualificazione degli edifici esistenti

1. Nell'ambito della costruzione di tetti spioventi su lastrici solari esistenti, o del rifacimento di tetti esistenti, è consentito realizzare sottotetti non abitabili, da utilizzarsi quali locali di pertinenza alle unità abitative sottostanti, alle seguenti condizioni:

a) *(abrogato in sede di controdeduzioni);*

b) l'altezza massima del fronte più alto, misurato alla linea di gronda della copertura di progetto, sia inferiore a ml 10,00 all'interno dei centri abitati e ml 7,50 all'esterno di questi;

c) l'altezza massima interna del sottotetto alla gronda sia inferiore a m 1,40 e al colmo inferiore a ml 2,70 e l'altezza media interna di ogni falda sia inferiore a ml 2,20;

d) le falde devono avere pendenza compresa tra il 25% e il 35% e il manto di copertura deve essere costituito da coppi e sottocoppi tradizionali in argilla;

e) nel caso si superino i parametri di cui ai punti a e b è sempre ammessa la copertura con altezza interna alla gronda pari a ml 0,00;

f) il progetto della copertura sia compreso all'interno di un progetto teso alla riqualificazione dei prospetti dell'edificio che preveda il corretto inserimento della copertura e degli aggetti della stessa, con eliminazione degli elementi avulsi e la ricomposizione formale degli stessi, il recupero o il rifacimento degli intonaci e degli infissi.

2. In merito ai criteri di valutazione dei volumi degli edifici, devono escludersi dal conteggio, ai soli fini del rispetto delle norme urbanistiche, le parti del volume dei sottotetti compresi entro le falde del tetto, sempre che i locali in essi contenuti rispettino i limiti di cui alla lettera c del comma 1 e non siano abitabili.

Art.117 – Validità delle norme

Le norme di cui al presente capo sono valide fino alla approvazione del PUC e fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.10 della legge regionale n.16/2000.

Capo 3° - Entrata in vigore e varianti al RE

Art. 118 - *Entrata in vigore del RE*

Il RE è adottato dal Consiglio Comunale e depositato presso la sede del Comune. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale.

Nel termine di trenta giorni dal deposito chiunque può presentare osservazioni. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio Comunale approva il RE, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni. Della approvazione è dato avviso mediante pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione Campania. Copia integrale è trasmessa alla provincia e depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.

Il presente RE si applica su tutto il territorio comunale; esso entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione Campania.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono ancora adeguarsi.

Qualora si tratti invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 119 - *Abolizione del precedente Regolamento Edilizio*

Al momento dell'entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente RE.

Art. 115 - *Varianti al RE*

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente RE.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale da seguirsi per l'approvazione dei nuovi RE .