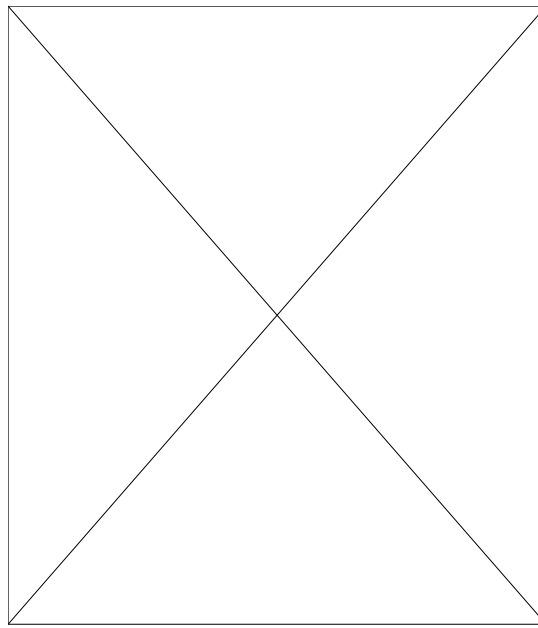


COMUNE DI CASALBORDINO



REGOLAMENTO EDILIZIO

-
- CONTI ANGELO
 - BERNARDONE ANGELO
 - GIGLIOTTI MASSIMO
 - SCHIAVONE MARIA

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 28/07/98 e
Modificato - Integrato con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 09/05/01.

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1

Oggetto del Regolamento Edilizio

.1 - Il presente regolamento edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART.2

Manutenzione ordinaria

.1 - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dall'art. 30, comma 1, lett. a) della legge regionale n.70/95 come di seguito si riportano:-

riparazione, rinnovamento, e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

.2 - La realizzazione delle opere suddette non è soggetta ad alcun permesso preventivo ed avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

ART.3

Manutenzione straordinaria

.1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dall'art. 30, comma 1, lett. b) della legge regionale n.70/95.e di seguito si riportano:

tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture, senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno. È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture. L'amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario;

.2.-Il committente per la realizzazione di dette opere deve presentare denuncia di inizio attività così come disciplinato all'art.2, comma 60, punto 7 della legge 23 dicembre 1996 n.662 con le modalità di cui al presente regolamento.

.3 - Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria ricadenti in zone vincolate in cui non è possibile la presentazione della denuncia di inizio attività, ai sensi dall'art. 2 - comma 60 - punto 8 let. a) e b) modificato dal dalla legge n.135/97, il committente deve presentare richiesta di autorizzazione edilizia.

ART 4

Restauro e risanamento conservativo

.1 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti dall'art. 30, comma 1, lett. c) e d) della legge regionale n.70/95.e di seguito si riportano:

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

d) risanamento igienico ed edilizio: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

.2.-Il committente per la realizzazione di dette opere deve presentare denuncia di inizio attività così come disciplinato all'art.2, comma 60, punto 7 della legge 23 dicembre 1996 n.662.e con le modalità stabilite con il presente regolamento.

ART.5

Ristrutturazione edilizia

.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dall'Art. 30, comma 1, lett. e) della legge regionale n.70/95.-

e) ristrutturazione edilizia: 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. Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali;

2.Tra le operazioni ricomprese nella nozione di ristrutturazione edilizia la norma chiarisce che rientrano anche quelle di demolizione e ricostruzione dell'edificio purché la demolizione sia finalizzata alla ricostruzione di un edificio che mantenga le volumetrie e le superfici preesistenti, salvo che aumenti delle une o delle altre siano previsti dagli strumenti urbanistici e salva la possibilità di aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile dell'edificio che si intende demolire e ricostruire.

3 - Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

ART.6

Demolizioni e ricostruzioni

.1 - Gli interventi di demolizioni sono definiti dall'Art. 30, comma 1, lett. f) della legge regionale n.70/95.-

- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra;

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

.2.- Le demolizioni da eseguire nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione sono soggette alla procedura prescritta per tale intervento ovvero a richiesta di concessione edilizia.

.3 - Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

.4 - Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

.5 - L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque vincolati è subordinata al preventivo nullaosta delle competenti autorità.

.6 - In caso di lavori definiti agli articoli precedenti in cui si rileva la necessità di una qualsiasi demolizione il direttore dei lavori o il committente, previa sospensione dei lavori, devono presentare richiesta al Sindaco con le modalità prescritte per tale intervento.

.7 - Sono autorizzati nel caso di cui al comma precedente, in attesa del rilascio dell'ulteriore atto da parte dell'amministrazione, lavori di cantiere atti a rimuovere i pericoli che possono arrecare danno a persone o cose.

.8 - Nel caso di cui ai commi 6 e 7 l'amministrazione è chiamata a vagliare la richiesta con carattere di urgenza, in deroga a disposizioni di leggi vigenti circa l'esame delle istanze pervenute, ed a rilasciare l'atto finale, di assenso o diniego, entro e non oltre 10 giorni dall'acquisizione della richiesta al protocollo.

ART.7 Pertinenze

.1 - Le opere costituenti pertinenze sono definite ai sensi dell'art. 817 del C.C. cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di un' altra cosa;

2 - Sono da considerarsi tali le seguenti opere:

autorimesse, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature sportive e di gioco e simili purchè siano ad esclusivo servizio di edifici residenziali esistenti e quindi non producano redditi autonomi dalla cosa principale;(comma agg. del. C.C. n.126/98);

3 - Ai sensi dell'art.7 della legge 94/92 le opere di cui sopra sono soggette ad autorizzazione gratuita o, nei soli casi previsti dalla legge 626/96 art. comma 60 a semplice denuncia inizio attività semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle L.L.1089 e 1497 del 1939;(comma agg. del. C.C. n.126/98);

ART. 7 BIS Nuova Costruzione

.1 Sono definiti interventi di nuova costruzione la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

ART.8 Interventi diversi o per opere minori

.1 - Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
 distintivi urbani quali: monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 cartellonista murale o a struttura autoportante;
 impianti di segnaletica stradale;
 attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
 volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 vetrine, mostre ed insegne.

.2 - Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

.3 - Per la cartellonistica murale si deroga esclusivamente per targhe singole di modeste dimensioni, le quali sono soggette a semplice comunicazione al Sindaco.

ART.9

Manufatti provvisori

1 - Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

.2 - I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in funzione dell'uso a cui sono destinate, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

.3 - Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente ponendo a suo carico tutte le spese necessarie.

.4 - L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

.5 - Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

ART.10

Spazi relativi ad aree scoperte

.1 - Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

.2 - Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi) non possono essere realizzate costruzioni, se non consentito dalle norme del PRG.

.3 - Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi e rete metallica.

.4.- Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli.

.5.- I cortili interni possono essere utilizzati a parcheggi a servizi delle abitazioni, escluso il caso di sosta prolungata o abbandono dei veicoli non più marcianti.

.6 - In tal caso il Sindaco ordina, previa relazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio di Polizia Municipale, lo sgombrò dei veicoli al proprietario, provvedendovi d'ufficio con addebito all' inadempiente delle spese relative. Parimenti nel caso di abbandono di veicoli, rottami, materiali di scarto e/o sifrito in genere in androni, cortili e/o spazi adiacenti gli interni o zone di passaggio per gli ingressi nelle abitazioni.

.7.-Al fine di assicurare la celere raggiungibilità degli interni delle abitazioni i depositi dei veicoli o materiali di cui sopra è assolutamente vietato a ridosso di ingressi, rampe, vani ascensore, etc..

ART.11

Interventi urgenti

.1 - Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o in seguito a gravi danni derivanti da calamità naturali possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

.2 - E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.

.3 - Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

TITOLO II

PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Art.12

Procedure per il rilascio della concessione edilizia.

1. La concessione edilizia deve essere rilasciata dal responsabile del procedimento entro 30 giorni dalla data di inizio del procedimento che decorre dal secondo giorno successivo a quello di accettazione della domanda.

2. L'iter della pratica edilizia avrà il seguente corso:

- a) la domanda di concessione edilizia deve essere presentata su apposito modello predisposto dall'ufficio urbanistico e deve essere consegnata a mano al dipendente dell'ufficio appositamente incaricato;
- b) l'incaricato di ricevere la domanda dovrà accertare la completezza formale della pratica verificando che tutti i documenti a gli atti richiesti siano presenti nella pratica;
- c) la pratica non può essere accettata se è carente di documentazione e deve essere pertanto respinta con la indicazione precisa del o dei documenti che mancano;
- d) quando la pratica è completa l'incaricato accetta la pratica la registra nell'apposito protocollo dell'ufficio e ne rilascia ricevuta al richiedente;
- e) la ricevuta deve contenere il giorno di presentazione e la indicazione del nome del responsabile del procedimento tenuto al rilascio della concessione;
- f) L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

3. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al responsabile competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

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

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Art.13

Procedura per la denuncia di inizio attività

1. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni (L.662/96 e L.135/97):

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti agli art. 101 e 102 del D.Lgs. n. 472 del 1997;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in 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 pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificano 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 non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

3. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

4. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

5. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

6. Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

7. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

8. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 1 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. È fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

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

corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

10. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

ART.14

Carattere della concessione edilizia

.1 -La concessione edilizia è trasferibile solo unitamente al diritto reale che insite sul bene oggetto della concessione stessa

2.Nel caso di trasferimento, che deve risultare da atto pubblico o per atto "mortis causa" l'avente diritto deve chiedere la voltura della concessione in suo favore

3 - La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilità di richiedere proroghe.

.4 - La concessione od autorizzazione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi e ai regolamenti in vigore, nonché alle irreali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti: essa non esonera, pertanto, colui che ottiene la concessione o autorizzazione di attenersi alle leggi e ai regolamenti sotto la propria responsabilità restando sempre salvi i diritti dei terzi.

ART. 15.

Autorizzazioni

1 - L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

2.- La richiesta di autorizzazione indirizzata al Sindaco, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, l'assuntore dei lavori e del progettista in relazione al tipo d'intervento e alle caratteristiche del progetto da presentarsi in triplice copia.

3 - Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo di proprietà .

4 - Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'Art. 9 della L. 319/1976 e dell'Art. 13 della L. 650/1979.

5 - Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli Uffici competenti.

6 - Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere :

- a) riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo ;
- b) le generalità del richiedente ;
- c) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati, che costituiscono il progetto. Copia degli elaborati, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere. Un'altra copia, va conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ;
- d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile ;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente ;
- f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati.

7 - Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine :

all'occupazione eventuale del suolo pubblico ;
alla comunicazione d'inizio dei lavori.

Art.16

Presunzione di conformità della concessione e della autorizzazione

.1 La concessione e l' autorizzazione costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi e ai regolamenti in vigore, nonché alle irreali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti: esse non esonerano, pertanto, colui che ottiene la concessione o l'autorizzazione di attenersi alle leggi e ai regolamenti sotto la propria responsabilità restando sempre salvi i diritti dei terzi.

ART.17

Documenti ed elaborati a corredo della domanda di autorizzazione e denuncia di inizio attiva

1 - La domanda di autorizzazione o la denuncia di inizio attività, in numero di un originale e due copie, devono essere accompagnate da elaborati progettuali, a firma di professionista abilitato, piegati nel formato UNI A4 in numero di tre copie comprendenti:

- corografia scala 1:25.000 con indicazione del luogo dell'intervento
- stralcio del P.R.P. con l'ubicazione del luogo dell'intervento e l'eventuale indicazione della categoria di tutela e valorizzazione con relativa codifica cartografica ;
- stralcio del P. RG, o altro strumento vigente per la zona interessata ai lavori, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- stralcio dell'ortofotocarta unicamente per gli interventi in zone rurali in prossimità di macchie boschive anche se di piccole dimensioni, evidenziando la zona di intervento ;
- planimetria catastale aggiornata con l'esatta ubicazione dell'opera;
- planimetria dell'intero lotto con la chiara rappresentazione di tutte le relative opere previste dall'intervento;
- almeno una sezione quotata significativa in scala adeguata;
- planimetrie quotate, in scala 1: 100, di tutti i piani entro e fuori terra, in cui sono chiare le destinazioni d'uso, gli interventi e le opere da realizzare ;
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle facciate esterne unicamente per i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- dettagliata relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, i materiali impiegati, finiture esterne, colore delle facciate, gli impianti e i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, ecc ...). Qualora non sia possibile raggiungere il livello di abitabilità previsto nelle norme del presente Regolamento, il progettista dovrà indicare nella relazione tecnica, i motivi tecnici e strutturali che impediscono di raggiungere il livello suddetto, in riferimento a quanto previsto dall'Art. 14 del presente Regolamento;
- documentazione integrativa contenente attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.

in caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche, fanno fede le quote espresse numericamente.

2 - L'Ufficio Tecnico Comunale potrà predisporre modulistica per le relative denunce.

ART.18

Domanda di concessione

1 - La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune, completa in ogni parte, va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

del committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile) ;

del proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dei condomini a norma del Codice Civile ;

del progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali. L'esecutore dei lavoratori, che in alcun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato o nella domanda di concessione o nella comunicazione

di inizio dei lavori. E' tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

2 - L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare un tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all'esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

ART.19

Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione

1 - I documenti e gli elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione edilizia devono essere chiari e leggibili, con una particolare esattezza nella descrizione delle opere, nella quotatura planimetrica ed altimetrica e nella definizione degli elaborati di rilievo dell'esistente che di progetto, in particolare si richiede una immediata lettura dello stato di fatto e di progetto evidenziando le demolizioni e le costruzioni in pianta, sezione e prospetto.

2 - I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono costituiti da :

a) elaborati grafici, nel formato UNI 21X31, in numero di almeno tre copie consistenti di :

stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici in un raggio di non meno MT 200) ;

planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto 1:1000 - 1:500, con la esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro MT 200 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitative ed agibili l'edificio ;

planimetrie quotate, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienici, con la pianta delle fondazioni e delle coperture. Se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato all'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche ;

prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati ;

sezioni quotate significative, di cui almeno una corrispondenza del vano scala, in scala 1:100, con l'andamento del terreno a sistemazione avvenuta ;

disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento ;

b) scheda sinottica illustrativa di :

prescrizioni, indici, parametri del Piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento ;

confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio ;

superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali ;

tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti, dell'entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.

c) documentazione fotografica dell'area di insediamento con il profilo dell'edificio da realizzare in rapporto a quelli limitrofi ;

d) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, ecc..) ;

e) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.

3 - In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

ART.20

Progettazione e completezza degli elaborati

1 - La completezza e l'attendibilità degli elaborati e delle documentazioni costituenti il progetto sono da considerarsi

elementi essenziali e costituiscono questione pregiudiziale per l'esame di ogni pratica.

2. - La verifica della completezza e della chiarezza degli elaborati verrà eseguita in sede istruttoria dai Tecnici Comunali, riservandosi comunque, sia di richiedere ulteriori elaborati e documentazioni, che di effettuare sopralluoghi dei siti e richiedere incontri esplicativi con i tecnici progettisti.

3 - Si considera primaria ed esclusiva la responsabilità del progettista nel fornire in modo univoco, esatto, e veritiero tutte le informazioni atte a descrivere i luoghi ove si interviene e le opere progettate destinate a modificarli.

ART.21 Prescrizioni particolari

1 - La Concessione, a firma del Responsabile del procedimento, deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

2 - Copia della Concessione e del progetto vistati dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

ART.22 Ritiro della concessione

1 - Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata r. r. entro centottanta (180) giorni il richiedente dovrà rimettere la documentazione integrativa come da comunicazione di rilascio ai fini del ritiro della concessione edilizia.-

2. La mancata integrazione di cui al comma precede verrà intesa come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

ART.23 Pubblicità delle Concessioni e delle Autorizzazioni

1 - Presso l'Albo Pretorio Comunale saranno affisse copie delle concessioni e autorizzazioni per giorni 15.

2 - Ogni cittadino può prenderne visione e richiedente copia, dietro presentazione di regolare domanda ed il pagamento delle spese tecniche di copiatura.

ART.24 Documenti in cantiere

1 In ogni cantiere deve essere conservato il documento autorizzativo con gli elaborati debitamente firmati dal responsabile del procedimento ed essere messi a disposizione dei tecnici comunali e degli organi pubblici autorizzati, nel caso di visite di controllo.

ART.25 Cartelli di Cantiere.

1 - E' fatto obbligo di esporre i cartelli di cantiere con l'indicazione della natura dei lavori, la proprietà, il progettista ed il direttore dei lavori nonché la data ed il numero della concessione edilizia, estremi dell'autorizzazione o denuncia inizio attività.

ART.26

Inizio e fine lavori

1 - Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al responsabile del provvedimento, con lettera raccomandata, l'avvenuto inizio dei lavori entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, ed il completamento degli stessi entro tre anni dalla data di inizio lavori.

2 - In caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra il concessionario è tenuto a corrispondere una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.

3 - Alla scadenza del termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, il responsabile del provvedimento è tenuto a svolgere i necessari accertamenti ed a riferire al Sindaco per eventuali provvedimenti di competenza sindacale; in questa ipotesi il responsabile senza indugio predispone, instruito in ogni sua parte, il provvedimento e lo sottopone di persona alla firma del Sindaco.

4 - E' ammessa proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

5 - La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione, quando trattasi di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

6 - I suddetti termini, limitatamente agli interventi ricadenti all'interno del cimitero comunale, sono modificati dall'art.74 delle presenti norme.-

ART.27

Varianti al progetto autorizzato

1 - Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative per quanto concerne;

titolo, in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda ;
domanda al Sindaco, in bollo su modello del Comune, sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori ;
corredo della documentazione tecnica-progettuale ;
rilascio, da parte del Comune, di ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda ;
decisioni sulla domanda di concessione o autorizzazione ;
pubblicità degli atti relativi, con affissione per un periodo di 15 giorni all'Albo Pretorio.

2 - Le varianti in corso d'opera, che nel rispetto di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche modificano anche l'entità della superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori purchè non vengano mutate le altezze del progetto originario e la sagoma di ingombro dell'edificio all'interno dell'area insediabile.

3 - Non occorre fornire documentazione già in possesso dell'Ente.

4 - Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modificano altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità.

ART.28

Varianti al progetto approvato

1 - Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

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

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

3 - Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

ART.29

Validità della concessione

29.1 - Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

2 - Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni o entro cinque anni per gli edifici residenziali mono-bifamiliari dall'inizio dei lavori.

3 - E' ammessa proroga ai sensi dell'art.60, comma 13, L.R. n.70/95.

ART.30

Direttore dei lavori e costruttore

1 - Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore.

2 - Tale comunicazione deve essere firmata dal Direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione.

3 - Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

ART.31

Ordine di cantiere

1 - L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori (R.D. 14.4.1927, n° 530, R.D. 274/1955, n° 547; DPR 07.01.1956, n° 164, nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

2 - I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge. Gli attrezzi di sollevamenti dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori. Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

3 - I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli incarichi autorizzati.

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

5 - Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale.

6 - Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei lavori , del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

ART.32

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

1 - Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatto domanda , in bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

2 - L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

ART.33

Visite di controllo

1 Il Comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

ART.34

Norme particolari per i cantieri edilizi

1 - Si richiamano espressamente :

le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso di energia elettrica, dei combustibili e dei materiali ;

le norme riguardanti la prevenzione sugli incendi ;

l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche resti umani (ossa ecc...) ;

la responsabilità relativa a danni e molestie a persone o cose pubbliche o private in dipendenza dei lavori.

2 - I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative, e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

6 - Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei lavori, a meno che non sia stata richiesta proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite. Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentano.

ART.35

Competenze ed attribuzioni

1 - Ai sensi dell'Art. 4 della legge n. 47 del 28.02.1985 e dell'Art. 8 della LR. n. 52 del 13.07.1989, il sindaco

esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

2 - Per tale vigilanza si avvale del funzionario dell'Ufficio Tecnico all'uopo incaricato e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenuto idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione.

3 - Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui al comma precedente, in tutti i casi di presunta violazione urbanistico edilizia, gli Ufficiali e gli Agenti di Polizia Giudiziaria ne danno comunicazione, non oltre cinque giorni dal ricevimento, all'Autorità Giudiziaria, al Sindaco, al Presidente della Provincia competente per territorio.

4 - Contestuale comunicazione va data alla Regione Abruzzo, quando sia accertato o si dubiti che l'abuso rientri in ambito tutelato al sensi della Legge 29.06.1939, n. 1497 e delle altre disposizioni ad essa connesse e conseguenti.

ART.36

Norme generati per la repressione dagli abusi

1 - Qualora dagli accertamenti sia riscontrato che l'abuso segnalato ricade in una fattispecie definite agli articoli 4,5,6,7 della LR. n. 52 del 13.07.1989 e successive modifiche ed integrazioni, il funzionario incaricato predisporre gli atti consequenziali e li sottopone nei termini di legge alla firma del Sindaco. La mancata istruttoria e predisposizione degli atti consequenziali da parte del funzionario incaricato eguivale a grave inadempimento con assunzione di responsabilità diretta e personale ad ogni effetto di legge.

2 - Gli atti adottati ai sensi del comma 1 sono notificati, nelle forme degli atti di citazione, al committente, al costruttore, al direttore dei lavori e al titolare della concessione, della autorizzazione o della denuncia di inizio attività.

3 - L'ordinanza di sospensione ha effetto fino alla adozione del provvedimenti definitivi e, comunque non oltre 60 giorni dalla sua notifica.

4 - Nelle ipotesi di cui agli articoli 4, 5 e 6 della LR. n. 52/89, il Sindaco ingiunge, con le modalità di cui allo stesso comma, ai responsabili dell'abuso, la demolizione delle opere ed il ripristino dello stato dei luoghi, che deve effettuarsi nel tempo massimo di 90 giorni decorrenti dalla data di notifica del provvedimento, da effettuarsi nelle forme degli atti di citazione.

5 - Decorso il termine fissato nella ingiunzione, il Sindaco previo avviso ai responsabili dell'abuso, stabilisce tempestivamente il giorno dell'accertamento della ottemperanza alla ingiunzione stessa.

6 - L'accertamento effettuato da un delegato del Sindaco, con la presenza almeno di una guardia Comunale, deve risultare da apposito verbale, che deve essere notificato agli interessati.

7 - Se dall'accertamento si é riscontrata l'inottemperanza alla ingiunzione, il bene e "l'area di sedime", nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune;

l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la superficie utile abusivamente costruita; per l'acquisizione si prescinde il titolo di proprietà.

8 - Agli effetti del precedente comma, il verbale di accertamento della inottemperanza, completo della relativa notifica agli interessati, costituisce titolo per l'ammissione nel possesso e per la gratuita trascrizione nei registri immobiliari.

9 - Il Sindaco dispone per la demolizione dell'opera acquisita, ponendone le spese a carico del responsabili dell'abuso.

10 - Qualora, previo parere della Commissione Assetto e Territorio, il Sindaco ritenga che possano riscontrarsi preminenti interessi pubblici alla conservazione dell'opera, rimette la questione al Consiglio Comunale, ponendola all'ordine del giorno dei lavori della prima seduta utile; il Consiglio accerta che l'opera non contrasti con relativi interessi urbanistici o ambientali e dichiara se esistono i prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera

acquisita.

ART.37

Parziali difformità della concessione

1 - Si intendono in parziale difformità della concessione :
 le modifiche della superficie edificabile del progetto approvato, in aumento o in diminuzione entro i valori oltre il 25% ;
 le modifiche della destinazione d'uso del progetto approvato alterando i rapporti tra destinazioni funzionali diverse :
 residenza, commercio, direzionali ;
 le modifiche della sagoma del fabbricato, dell'altezza, della superficie occupata, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese \
 le parti aggettanti, come logge, balconi e sporti di gronda.

2 - Tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare difformità per le quali il Sindaco può disporre l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

3 - Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino nei termini su indicati, caratteri, ubicazione, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi in variante al progetto originario, purché siano pienamente rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

4 - Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale e rispetto alla concessione, il Sindaco, previa predisposizione degli atti ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 dell'art.36, ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzata in difformità.

5 - L'ordinanza deve essere notificata ai soggetti interessati, dal messo comunale.

6 - La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

7 - Trascorso inutilmente il termine fissato dalla notifica per la demolizione delle parti difformi, il Sindaco, previa predisposizione degli atti ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 dell'art.36, dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

8 - Le spese relative alla esecuzione della demolizione in danno sono esigibili sulla base delle norme stabilite dal Testo unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.4.1910, n° 639.

9 - Al pagamento delle spese solidalmente obbligati, il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo, ai sensi dell'Art. 26 della L. 1150/1942, soltanto se non abbia contestato le difformità al titolare ed al costruttore e non le abbia segnalati al Comune.

ART.38

Sanzioni amministrative

1 - Si applicano le sanzioni amministrative nel caso e nelle misure stabilite dalla legge 28.02.1985 n. 47.

2 Nel caso di ritardo od omesso versamento del contributo afferente la concessione edilizia, si applicano le sanzioni stabilite dall'Art 3 della medesima Legge n. 47/85;
 nell'ipotesi di reiterato ritardo od omissione, le sanzioni stesse si applicano in misura doppia.

3 - Sanzioni pecuniarie in materia di autorizzazioni (nei casi diversi dalla denuncia di inizio attività) e per infrazioni al Regolamento edilizio:

1. Autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L.47/85 e successive variazioni:

Richiesta autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere nel caso in cui venga richiesta dal privato.....£. 500.000;

negli altri casi:

a) limitatamente ai casi di interventi riguardanti una singola unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale £. 1.00.000;

b) per interventi riguardanti una singola unità immobiliare d'uso diversa dalla residenza£. 1.500.000;

c) in tutti gli altri casi£. 2.000.000;

le somme di cui sopra dovranno essere pagate prima del ritiro dell'autorizzazione a sanatoria.

2. Sanzioni amministrative relative a violazioni delle sottoelencate norme del presente Regolamento edilizio:

mancata indicazione del tecnico responsabile del cantiere.....£. 200.000;

mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei Lavori e del responsabile di cantiere.....£. 200.000;

mancata esposizione della tabella indicatrice.....£. 500.000;

esposizione di tabella incompleta.....£. 200.000;

mancanza dei tipi di progetto nello cantiere.....£. 300.000;

mancanza responsabile di cantiere.....£.200.000;

mancata recinzione di cantiere.....£. 500.000;

mancata adozione misure cautelari.....£. 500.000;

mancata segnalazione di inizio ed ultimazione dei lavori nei casi di concessione gratuita o quando comunque non sia possibile applicare l'art.60 della L.R. 70/95.....£. 150.000;

4 - Il pagamento della sanzioni di cui sopra non estinguono i reati in materia penale previste dalle leggi in vigore.

ART.39

Annullamento della concessione

1 - Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie urbanistiche e del Piano Regolatore possono essere annullate.

2 - L'annullamento della concessione può essere dichiarato :

se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi ;

per violazioni di leggi e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto della concessione ;

se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito ;

se le opere in contrasto con nuove prescrizioni edilizie o urbanistiche, non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito dalla concessione ;

per effetto di leggi speciali che ne determinino la decadenza.

L'annullamento può essere disposto :

dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato.

3 - Accertate le presunte violazioni di legge o degli strumenti urbanistici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro congruo tempo.

4 - Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico-consultivi dell'ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stese. La data dell'accertamento è quella della comunicazione delle controdeduzioni.

in pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della GR può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche all'Amministrazione Comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

5 - L'ordinanza di annullamento deve contenere :

la contestazione delle violazioni e delle irregolarità ;

la notifica agli interessati ;
l'ordine di sospensione dei lavori ;
la sanzioni.

6 - Il rinnovo della concessione quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il responsabile può rilasciare una nuova concessione.

7 - Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova concessione si segue la procedura prevista all'Art. 37.

ART.40

Permesso di Abitabilità e Agibilità

1 - Nessun edificio o parti di esso possono essere usati se non rispondono ai requisiti di abitabilità e agibilità indicati nelle norme tecniche del presente regolamento e delle leggi vigenti e tale rispondenza deve essere dichiarata dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato.

2 - Qualora l'edificio o parti di esso siano usati in mancanza della rispondenza a detti requisiti il Sindaco dichiarerà l'inabitabilità e la mancata agibilità e ordinerà lo sgombero degli stessi e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico edilizie (sbarramenti e tavolati di chiusura).

3 - Qualora l'edificio o parti di esso sia abitato o usato in assenza del certificato suddetto il proprietario incorrerà nelle sanzioni previste dal R.D. 27.07.1934 no 1265 e successive modificazioni.

4 - La rispondenza dei requisiti relativi alla abitabilità e all'agibilità viene documentata attraverso la compilazione di una scheda descrittiva dell'alloggio o dell'organismo abitativo effettuata dal direttore dei lavori o da tecnico abilitato e collaudatore sotto la propria responsabilità.

5 - Le norme del presente Articolo sono inderogabili per le nuove costruzioni.

6 - La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

7 - La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi :
- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

8 - Alla domanda vanno allegati, quanto previsto dall'Art. 4 del DPR n. 425 del 22.04.1994 e successive modifiche ed integrazioni e comunque:

a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte

del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8 della citata legge 1086/1971;

b) certificazioni di idoneità impianto termico nei termini e nelle modalità previste dalla legge 10/91 e relativo regolamento di attuazione n.412 del 26.08.1993 ;

c) certificazione di idoneità impianto elettrico, gas ed antincendio nei termini e nelle modalità previste dalla legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione di cui al DPR n. 447/91 ;

d) nulla osta del Vigili del Fuoco per: - le aziende soggetto al controllo per la prevenzione incendi in base al DPR 26.05.1959, n. 986 e D.M. 27.09.1975; - beni di pubblico spettacolo, biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, scuole, ospedali, collegi ed in generale tutti gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendi;

e), certificati di autorità esterne all'amministrazione comunale, necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, per l'abitabilità o l'uso delle costruzioni ivi comprese le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;

f)ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione Igiene ambientale

dell'U.S.LL;
g)ricevuta del versamento della tassa di concessione governativa.

9 - Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a)all'esistenza di concessione o di autorizzazione;
- b)alla conformità della costruzione al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione;
- c)alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario;
- d) alla conformità della destinazione d'uso del locali e quelle stabilito nel progetto approvato;
- e)alla inesistenza di fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno.

10 - L'accertamento è effettuato dall'ufficio prevenzione igiene ambientale dell'U. L. SS che tra l'altro, è tenuto a verificare, attraverso sopralluogo, che:

- i muri risultino convenientemente prosciugati
- non sussistano cause di insalubrità (aria, luce, acqua, eco.);
- siano rispettate le prescrizioni del locale Regolamento di Igiene;
- risultino osservate le disposizioni di cui alle Leggi 319/1976 e 650/1979;
- a rispetto delle disposizioni della Legge 373/1976 e del relativo Regolamento approvato con DPR 1052/1977.

11 - L'Ufficio Tecnico Comunale ed il Servizio Prevenzioni Igiene Ambientale dell'U.L.S.S. possono effettuare le visite di controllo entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità.

12 - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore devono essere preavvertiti delle visite mediante lettera raccomandata e potranno essere presenti al sopralluogo.

ART.41 Requisiti di Abitabilità

1 - I locali ed uso abitativo devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre sull'estimo, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

2 - La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

3 - Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a Leggi e Regolamenti specifici.
I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/2.

4 - E' consentita l'installazione di servizi Igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'estremo a condizione che:
a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli impianti stessi;
b)gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
c)in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

7 - I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai vani ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di unità immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ospedale, ecc...) dotato di più servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

ART.42

Inabitabilità e inagibilità

1 - In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti già abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norme dell'Art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n°1265.

2 - I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

TITOLO III

DIMENSIONAMENTO E CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

ART.43

Superficie edificabile

1 - Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se) e dal rapporto di copertura :

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi non superiori a mt.3 di larghezza sempre nel rispetto delle distanze di legge;
- porticati a piano terra in zona agricola realizzati a servizio ed ornamento dell'abitazione principale non superiori a mt. 3 di larghezza sempre nel rispetto delle distanze di legge:
- i locali completamente interrati destinati a garage, cantina e simili;
- i locali seminterrati con altezza fuori terra non superiore a mt. 0,70 purchè destinati a garage e cantina con vincolo permanente d'uso da trasciversi **sulla concessione edilizia o autorizzazione edilizia;**
- i locali a piano terra di altezza non superiore a mt. 2,40 adibiti ad autorimesse, cantine e simili, con vincolo permanente d'uso da trasciversi **sulla concessione edilizia o autorizzazione edilizia**, sino ad una superficie massima del 20% della superficie utile abitabile residenziale, ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, etc.);
- ove ai piani seminterrati sia prevista vani di altezza superiore a mt. 2,40 e con destinazione diversa da quella indicata al punto precedente, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;
- i locali e le superfici riservati a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno), vano ascensore, centrali termiche, immondezai, cabine elettriche, idriche, androni, non vanno computati nella superficie edificabile relativamente all'effettivo spazio da essi occupato per ogni piano;
- i locali sottotetto con altezza media inferiore a mt. 2,40 destinati a soffitta.-

ART.44

Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione.

1 - Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto.

2 - Il Tecnico progettista è tenuto a verificare , prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto ed attestare la conformità della documentazione presentata.

3 - Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati

nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

4 - E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

ART.45 Volumi in aggetto.

1 - Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (S_e) e del volume, i bow-window con sporgenza superiore a mt.1,3 e lunghezza superiore ad 1/3 del prospetto interessato nonché gli altri corpi aggettanti similari, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

TITOLO IV DIMENSIONI ED UTILIZZAZIONI DEGLI SPAZI INTERNI

ART.46 Classificazione dei locali .

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

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere) ;
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensori, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni e vani scale) ;
- d) locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar ristoranti, sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi) uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

2 - I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da :

soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi ;

sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case -albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o della forte affluenza di pubblico ;

officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina , lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone ;

aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

ART.47 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

1 - Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche :

- superficie utile abitabile minima di mq 45 ;
- superficie utile abitabile per ogni abitante non superiore a mq 14.

2 - Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge 5.8.1978, n° 457 e altre disposizioni in materia) la superficie minima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, altre mq 18 per autorimesse a posto macchina.

3 - Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq 25.

4 - La superficie utile va intesa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

5 - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

6 - Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia), costruito a norma dell'art.7 D.M. 5.7.1975.

7 - Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

8 - Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt 1.00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.

ART.48 Piani interrati

1 - Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.

2 - I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito

l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio dell'aria.

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

ART.49 Piani seminterrati

1 - Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

2 - I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

3 - Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

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

- pavimento di m 1 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo ;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo ;

- le finestre di superficie a 1/10 della superficie del pavimento con metri 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante appentesi all'aria libera.

ART.50 Sottotetti

1 - I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

2 - Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di m 3 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt 2,70 purché nessuna abbia l'altezza inferiore a m 1,80) possono consentirsi utilizzazione per volumi tecnici o per locali soffitta.

3 - *Se nel piano sottotetto si configura uno spazio della superficie minima di mq. 15 sottesa da un'altezza da un'altezza media di mt. 2,70 ed una altezza minima di mt. 1,80, tale spazio è da ritenersi computabile nella superficie edificabile e quindi volumetricamente utile; (comma sost. del. C.C. n.126/98);*

4 - L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di 20 mq di superficie di pavimento nel rapporto massimo di mq 0,60 per ogni locale *oppure con abbaini in numero massimo di due per ogni fronte di lunghezza non superiore ad 1/5 del fronte stesso di altezza non oltre mt. 0,80 e con l'intradosso del piano di copertura degli abbaini medesimi ad un'altezza massima di mt. 2,10 dal piano di calpestio del sottotetto; (comma mod. del. C.C. n.126/98);*

5 - Nel caso di destinazione a lavanderia e stenditoio sono ammesse aperture di dimensioni maggiori.

6 - I locali sottotetto aventi destinazioni diverse da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini con dimensioni superiori di cui al comma 4 devono essere computati nella superficie edificabile consentita.

7 - In tutte le zone del territorio sono tassativamente escluse coperture di costruzioni residenziali con lamiera o elementi in materiale plastico.

8 - I colori delle coperture dovranno armonizzarsi con l'ambiente circostante e il paesaggio.

9 - La pendenza delle falde di copertura non potrà superare il 35%.

TITOLO V

NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

Art.51 Areezione degli edifici

I nuovi edifici , ove possibile, devono essere posizionati in modo da non sottrarre areazione ed illuminazione naturale agli edifici esistenti.

ART.52 Isolamento termico ed impianto annesso

1 - Gli edifici, pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, di cui all'art3 del DPR 1052/1977, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono assoggettati alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico, ai sensi della Legge 10 del 09.01.1991 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione, autorizzazione, che ha proceduto alla denuncia di inizio attività e l'impresa, devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale.

.3 - In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

A) Progetto Isolamento termico;

-relazione tecnica conforme alla legge 10/91 e relativi regolamenti di esecuzione di:

-verifica termoidrometrica delle singole strutture;

-calcolo del FEN;

-particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;

-piane e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.

B) Progetto impianto termico

l'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, previsti dalle normative vigenti con particolare riferimento alla Legge 10/91 ed al Regolamento di cui al DPR n. 412 del 26.08.1993.

Inoltre il Progetto dovrà contenere:

a) schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;

b) schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari (quando la condizione ricorre superiore a 30.000 Kcal/h e relativo nullaosta ISPESL);

c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;

d) calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;

e) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;

f) piante e sezioni della centrale eventualmente da presentare al VV FF. per il relativo nullaosta quando si superano le 100.000 Cal/h;

h) deposito del progetto per la distribuzione gas al Comune quando si supera la portata termica di 30.000 Kcal./h;

g) impianti di climatizzazione avente potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigororie/ora.

ART.53

Impiantistica

1 - Gli edifici, pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nei limiti di cui alla legge n.46/90, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto elettrico - elettronico - radio televisivo - impianto protezione da scariche atmosferiche - impianti di protezione antincendio sono assoggettati alle norme di cui al DPR n. 447 del 6/12/91;

2 - Quando si superano i limiti consentiti dal DPR sopra richiamato si deve depositare presso il Comune idoneo progetto a firma di professionista abilitato.

ART.54

Isolamento acustico

1 - Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti, devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

2 - La protezione acustica deve essere assicurata dal:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato;

- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali e spazi destinati a servizi comuni;

- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

3 - I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.04.1966 n. 1769 - parte prima - del Servizio Tecnico Generale del Ministero del LL.PP..

4 - Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno, occorre garantire che i serramenti e le tele degli avvolgibili, siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

5 - Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idro sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di s~co, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

ART.55
Isolamento dall'umidità

- 1 - Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- 2 - I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte.
- 3 - Se i locali abitabili sono posti anche parzialmente a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata.
- 4 - L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio del locali abitabili e larghezza pari al 1/3 della sua altezza.
- 5 - Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
- 6 - Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.
- 7 - Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- 8 - A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolare modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.
- 9 - Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente, può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interno, iniezioni a base di resine silconiche, deumidificazione elettro-osmotica.

TITOLO VI
IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.56
Salubrità del suolo

- 1 - E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del sottosuolo.
- 2 - Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.
- 3 - Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno m. 2,00 ed i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in altro cimitero.
- 4 - Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.
- 5 - In caso di realizzazione di rilevata e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

6 - Per tutte le costruzioni, è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

ART.57

Scarichi e classificazioni delle acque

1 - Le acque vanno classificate in :

- Acque bianche : Piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- Acque nere : derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- Acque trattate : provenienti da lavorazioni industriali.

2 - Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità prevista dalla Legge 10.05.1976, n. 319, allegati applicativi (tabelle A e C) e successive modifiche ed integrazioni.

3 - La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente preposta al controllo.

4 - In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

5 - Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

6 - L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/1976, 650/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

7 - Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

8 - Le autorità preposte, sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi, ponendole a confronto con quello dello scarico precedente.

9 - Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

a) lo smaltimento attraverso fognatura:

1. - gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili, sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dall'autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura.

I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione del Sindaco.

Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservato.

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

e) Impermeabili alle penetrazioni di acqua all'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;

b) di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico, provocate dalle acque convogliate.

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

10 - L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

ART.58

Costruzioni rurali

1 - Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dal Piano Regolatore e sono soggette a prescrizioni particolari a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

- 2 - Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.
- 3 - Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.
- 4 - In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati alti non meno di cm 70.
- 5 - Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.
- 6 - I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da questa non meno di mt 2, onde realizzare un'opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra e il fabbricato.
- 7 - I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a mt 2, realizzando, in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.
- 8 - Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, munito di canali e di gronde pluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di mt 0,80.
- 9 - Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.
- 10 - I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi alle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.
- 11 - Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione.
- 12 - Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, un'altezza minima di mt 3 da pavimento a soffitto, una superficie utile non inferiore a mq 10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq 5 per ogni capo minuto, il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli, le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza minima di mt 2, le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati con materiale facilmente lavabile.
- 13 - Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

TITOLO VII

DETERMINAZIONE DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

ART.59 Distanze

1 - Le distanze intercorrenti tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato e nel caso di volumi aggettanti (bowindows o balconi chiusi salvo i casi riportati all'art.47) dalla proiezione orizzontale dei medesimi

2 - Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini.

3 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazioni) quali ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni con ricostruzioni, vanno mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle preesistenti sempre che sia venuta meno per entrambi la distanza minima legale.

4 - Per gli edifici di nuova costruzione realizzati con intervento diretto sono prescritte le distanze minime di cui ai D.M. 1/4/68 e 2/4/68 e successive variazioni ed integrazioni.

5 - Le distanze tra edifici si misurano solo tra fabbricati che almeno in parte si fronteggiano e non già in ogni direzione, come avviene per le vedute (misurazione lineare e non radiale).

6 - Nelle aree urbanizzate ed edificate, interne agli abitati, il PRG o i piani attuativi possono stabilire, in considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti, allineamenti sul fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purché non procuri intralcio o difficoltà alla circolazione veicolare e siano rispettati distacchi tra edifici ai sensi delle leggi vigenti in materia.

7 - Qualora le norme del Piano Regolatore lo prevedano, è anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

in aderenza ad edificio esistente, senza appoggio al muro della proprietà confinante (Art. 877 C.C.);

con comunione al muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera e del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art.874 C.C.);

con semplice innesto al muro del confinante, previo pagamento della indennità di cui Art. 876 C.C.;

quando vi è accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto registrato.

ART.60

Altezze degli edifici

1 - Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del Piano Regolatore o dei piani attuativi.

2 - Eventuali deroghe per edifici di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L.R. n.70/95.

3 - Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella superficie edificabile.

4 - Le altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota di marciapiede latistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

5 - Per gli edifici con copertura piana e a terrazzo le altezze si misurano all'intradosso della copertura o al piano calpestio del terrazzo di copertura.

6 - Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendente cabine idriche, bucati, vano motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

7 - I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a m. 1,20.

8 - Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano:

1. in corrispondenza dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nei casi in cui:
 - a) la traccia della linea di imposta del tetto è a quota inferiore all'estradosso stesso;
 - b) le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 35%;
 2. in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso in cui:
 - a) l'imposta del tetto sia a quota superiore dell'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;
 - b) la pendenza delle falde sia inferiore al 35%.
- 9 - Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.
- 10 - L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di 1,5 del suo valore.
- 11 - Qualsiasi costruzione situata sul terreno in pendio (acclività superiore al 5%) non può sviluppare un volume e una superficie edificabile fuori terra maggiori di quelli realizzabili sullo stesso terreno se pianeggiante e non può eccedere il numero dei piani consentiti.
- 12 - Nel caso in cui l'incremento di altezza di mt. 1,5 sia superato, l'edificio può svilupparsi a gradoni, purché la soluzione architettonica risulti soddisfacente ed il fronte a valle e l'altezza massima maggiorata.
- 13 - Arbitrati abbassamenti del piano di spicco delle costruzioni a fini di aumenti di superfici e volumi edificabili sono configurarsi come vere e proprie infrazioni edilizie e come tali da perseguire a norma di legge.

ART.61

Costruzione sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica

- 1 - Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe della stessa proprietà a diversa destinazione urbanistica, è ammissibile la costruzione di un unico corpo di fabbrica e purché su entrambe le aree siano consentite le stesse destinazioni d'uso come unico lotto di pertinenza, siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

TITOLO VIII

VARIE

ART.62

Autorizzazione dell'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

- 1 - Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.
- 2 - La domanda di autorizzazione in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e firma autentica dello stesso.
- 3 - I documenti da presentare al Comune sono i seguenti :
 - domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n.° 3267 ;
 - eventuale copia della denuncia di esercizio presentato a uso tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art.28 del DPR 09.04.1959, n.° 128 ;
 - copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali ;
 - ricevuta della domanda di autorizzazione, presentate all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'At. 25 della L. 1684/1962 e Art. 17 della L. 64/1974.

4 - Gli elaboratori tecnici a corredo della domanda sono costituiti da :

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 in data non anteriore a sei mesi ;
- b) planimetria in scala 1:25000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale di consolidamento degli abitanti, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua ;
- c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1 :10000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, idrologiche, e di stabilità presenti e conseguenti all'attività della cava ;
- d) piano di coltivazione costituito da :
relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione accumulo e scarico ; rilievo planometrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1 :500 ;
- e) progetto di sistemazione paesaggistica costituito da :
relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere, la morfologia che assumeranno i terreni coltivati, la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni, il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione, i tempi, le modalità ed il costo delle opere di sistemazione, a fine della determinazione delle garanzie finanziarie ;
carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1 :2000, estesa a tutta l'area di "influenza" della cava ;
carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1 :2000, con sviluppi, a scala 1 :500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione ;
- f) programma economico-finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, etc... Il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune ;
- g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

5 - La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione dell'esercizio dell'attività estrattiva e per le eventuali domande di autorizzazioni.

6 - Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni :
alla Regione, Assessorato competente ;
all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

7 - Il Consiglio Comunale accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla, entro trenta giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

8 - Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dalla esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del comune e a spese dell'esercente della cava.

9 - L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

10 - Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazioni sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

ART.63

Barriere Architettoniche

1 - Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso

collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal DPR 384/1978, dalla L. 13/89 e dal D.M. del Ministero dei LL. PP. 236/89, sì da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come barriere architettoniche, e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.

2 - L'adeguamento degli edifici dei percorsi interni e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazioni complessive dei fabbricati esistenti.

3 - La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala ;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari ;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4 - La progettazione dovrà garantire i livelli di qualità dello spazio di accessibilità, visitabilità e adattabilità come definiti nel D.M. LL.PP. 236/1989, art.2, e segnatamente:

a) l'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda :

gli spazi esterni, prevedendo almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali;

le parti comuni degli edifici residenziali;

almeno il 5% degli alloggi negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di unità immobiliare per ogni intervento;

gli ambienti destinati ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie assistenziali, culturali, sportive;

gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio;

b) la visitabilità deve essere garantita in ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, di superficie superiore a mq. 250 fatte salve le seguenti precisazioni :

negli edifici residenziali la visitabilità si intende soddisfatta se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interno all'unità immobiliare siano accessibili ;

nelle unità immobiliari sedi di riunioni, spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelli di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre ad un servizio igienico, sono accessibili ; deve essere inoltre garantita la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti quali la biglietteria ed un guardaroba ;

nelle unità immobiliari sedi di culto, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile ;

nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, con superficie superiore a 250 mq, il requisito di visitabilità nei quali il cittadino entra in rapporto alla funzione ivi svolta questi sono accessibili ; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad un servizio igienico;

nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico di superficie netta inferiore a mq 250, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta;

nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito di adattabilità ;

c) ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe previste nel D.M. 236/1989.

5 - È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della Legge 13/1989.

ART.64

Elementi aggettanti

1 - Gli elementi aggettanti sono ammessi nei limiti che seguono:

a) sono ammesse dimensioni non superiori a quelle degli aggetti esistenti nello stesso isolato.

b) nuovi aggetti possono essere realizzati ad un'altezza minima dal suolo o dal marciapiede di metri tre a condizioni che non costituiscono ostacolo alla circolazione stradale ed agli interessi pubblici, e comunque sono ammessi aggetti non superiori ad un decimo della larghezza stradale con esclusione delle zone del centro storico.

ART.65

Mostre, vetrine ed insegne in genere.

1 - L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc... , è subordinata autorizzazione da parte del Sindaco.

2 - Gli interessati devono allegare alla domanda un disegno, quotato in scala adeguata, firmato da un Tecnico abilitato, da cui risulti definitiva l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare e dei particolari costruttivi. Deve inoltre dimostrarsi con schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico e la conformità al Piano di cui all'ultimo comma dell'art.72. Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate, soprattutto negli edifici in zona A e B1 del P. R. G. . In tali casi l'Ufficio Tecnico Comunale esprime la propria valutazione sulla compatibilità della soluzione con le caratteristiche storico-ambientali della costruzione, e del Piano del colore dell'arredo urbano, del verde. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

3 - È consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari ai 2/3 della larghezza del marciapiede e comunque non superiore a mt. 1.20 e ad una altezza non inferiore a mt. 2.50 dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede. Tali altezze e sporgenze sono applicabili a soluzioni del tipo a pensilina o a questa assimilabili.

4 - In caso di riparazioni o modifiche di marciapiede o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo pubblico, gli interessati devono eseguire la rimozione e la ricollocazione con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

5 - Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono tenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità tecniche se ne renda necessaria la rimozione. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, etc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose (collocati o meno a ridosso delle costruzioni), visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che formano, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazione luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

6 - Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose d'interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta del competente Ufficio. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

7 - I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché il Sindaco.

8 - Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

9 - Chiunque pubblica cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Le mostre, vetrine ed insegne in genere devono in ogni caso rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal Consiglio Comunale.

ART. 66

Recinzioni e piantumazioni

1 - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a mt.3.

2 - Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
mt.5 dalle Autostrade;
mt.3 dalle altre strade;
è consentito l'allineamento con recinzioni preesistenti nel caso di lotti interclusi tra essi.

3 - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 mt..

4 - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad un metro sul terreno non può essere inferiore a 1 mt.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 mt. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

5 - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 mt. sul terreno, non può essere inferiore a 3 mt.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 mt. sul terreno costruite come previsto nel comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 mt. sul terreno se impiantati su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

6 - le prescrizioni contenute nei commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.

7 - Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
mt.2 dalle strade prive di marciapiede;
in allineamento al confine stradale nei casi vi sia già realizzato il marciapiede;
*Ove siano venuti meno i presupposti per la costruzione continua di marciapiedi perchè in presenza di un consolidato e prevalente allineamento di recinti preesistenti rispetto al fronte strada è possibile derogare dalla norma del presente comma di cui sopra, fermo restando il rispetto di tale allineamento da intendersi come massimo avanzamento del nuovo recinto rispetto al fronte strada stesso;(punto agg. del. C.C. n.159/98);
E' altresì consentita la deroga nel caso di recinto sul lotto intercluso tra due recinti esistenti allineati.:(punto agg. del. C.C. n.159/98).*

ART.67

Rilascio di atti urgenti per gli interventi edilizi

1 - In deroga alle leggi vigenti, in particolare al comma 60 - Art. 2 - l.662/96, su richiesta motivata del richiedente l'amministrazione può autorizzare l'esame urgente di pratiche in materia edilizia previo pagamento dei diritti di segreteria all'uopo previsti.

2 - L'istruttoria di dette pratiche avrà la priorità rispetto a tutte le altre pratiche presentate.

TITOLO IX

ORGANI CONSULTIVI

Art 68.
Segreteria scientifica.

1. La Segreteria scientifica ha compiti di consulenza tecnica e tecnico-legale su ogni problema attinente la pianificazione e la gestione del territorio, sull'applicazione del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione.
2. La Segreteria si esprime su richiesta del Sindaco o suo delegato.
3. La Segreteria è composta dal Sindaco o suo delegato, che la presiede, e da tre membri, nominati dal Consiglio comunale per la loro competenza ed esperienza in materia e ricerca ambientali, progettuali, sanitarie e legali.
4. Il Segretario comunale ed il Direttore del II Settore sono membri di diritto.

ART.69
Competenza della Segreteria scientifica

1. Lo scopo principale della Segreteria è di perseguire e promuovere la qualità urbana ed ambientale in materia di pianificazione per cui si individuano le seguenti finalità:

- a) la Segreteria può essere chiamata ad esprimere pareri non obbligatori e nemmeno vincolanti in merito alla pianificazione del territorio del Comune di Casalbordino in particolare modo sui piani particolareggiati, piani di recupero, piani di lottizzazioni, varianti al PRG privilegiando le scelte composite ed architettoniche conformi alla tradizione del luogo coerenti con il contesto in cui si inseriscono nonché valutando l'impatto complessivo sul contesto ambientale interessato dall'intervento;
- b) la Segreteria può essere chiamata ad esprimere il proprio parere anche su interventi singoli sia per immobili di pregio comunque vincolati, per edifici pubblici e/o d'interesse collettivo

TITOLO X

CARATTERI ARCHITETTONICI STILISTICI E FORMALI DELL'AMBIENTE

ART.70
Salvaguardia delle "emergenze" architettoniche, culturali ed ambientali

1 - Si ritiene di particolare importanza la valorizzazione, la conservazione e la salvaguardia delle principali caratteristiche emergenti architettoniche, vegetazionali, formali, tipologiche culturali e ambientali, che compongono il paesaggio urbano e non, soprattutto laddove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza (per esempio: nuclei storici e suoi dintorni immobili di pregio, case e pertinenze tipiche dell'ambiente rurale, parchi e giardini di valore storico ed ambientale, nonché contesti paesaggistici peculiari).

Per gli interventi in tali ambiti, saranno quindi tenute in particolare considerazione quelle proposte tendenti a rendere il recupero delle emergenze funzionali alle destinazioni ammesse e progettate.

2 - Gli obiettivi di salvaguardia di cui sopra saranno valutati ad ogni livello di intervento: piani urbanistici, lottizzazioni, interventi singoli diretti, ecc., in particolare si valuterà con attenzione se risulteranno adottati tutti gli accorgimenti ed i provvedimenti di progetto necessari alla conservazione del patrimonio edilizio ed ambientale

esistente e alla sua valorizzazione secondo le vigenti disposizioni.

3 - Si ritiene obbligatorio che gli elaborati progettuali relativi ad interventi di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39, 1497/39, di ville, parchi e giardini di valore storico ambientale, nonché di spazi a verde di una certa rilevanza, vengano presentati da tecnici abilitati.

ART.71

Aspetti formali, compositivi ed architettonici

1 - Gli inserimenti di volumi, forme e di elementi contemporanei in edifici o contesti esistenti saranno valutati in funzione della coerenza, della qualità complessiva dell'intervento e comunque di una chiarezza e organicità di linguaggio compositivo.

2 - Gli interventi edilizi programmati dovranno attenersi alla tipologia edilizia preesistente, con il mantenimento delle caratteristiche compositive, formali e di dettaglio

3 - In particolare per gli interventi di qualsiasi natura ricadenti in centro storico (zone A1 e A2 di PRG) grande attenzione dovrà prestarsi relativamente ai caratteri architettonici e stilistici delle facciate anche in riferimento agli usi dei materiali e degli elementi decorativi.

4 - Sono consentiti:

- a) intonaci esterni colorati con pigmenti cromatici propri della zona, verificati in sede di approvazione del progetto dall'U.T.C. oppure l'uso di mattoni faccia-vista e finiture in pietra naturale, si esclude altro tipo di rivestimento;
- b) gli infissi esterni comprese le porte di accesso ad eventuali garage dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in ferro rispettando i colori di quelli preesistenti o dei fabbricati

vicini, sono comunque da evitare infissi in alluminio anodizzato o elettrocolorato nonché avvolgibili in legno (quando non costituisca elemento originario dell'edificio) e in plastica;

c) coperture con manto di coppi di colore chiaro;

f) aperture per luce ed aria dei locali sottotetto di limitate dimensioni tali da non alterare i caratteri architettonici.

ART.72

Interventi in zona agricola

1 - Tenuto conto che gli interventi in zona agricola relativamente agli edifici esistenti e ai nuovi insediamenti sono regolati e codificati dalla normativa d'attuazione del PRG e dalla legge Regionale n. 70/95 e relative circolari e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne gli interventi sugli insediamenti di nuova costruzione, la commissione edilizia e l'ufficio tecnico valuteranno le singole richieste sulla base di quanto sin qui espresso negli articoli precedenti in merito all'inserimento nel contesto ambientale.

2 - In relazione all'aspetto formale, non sono in armonia con l'edilizia rurale tradizionale, tamponamenti Estremi in pannelli di CLS a vista in ghiaietto o altro, coperture a falde in lastre ondulate e simili, coperture piane o nettamente in contrasto con le tipologie che caratterizzano i nostri fabbricati rurali esistenti (antiche masserie ecc...)

Solo i manufatti connessi alla produzione agricola di cui Art. 72 della L.R. 70/95, potranno essere realizzati anche utilizzando tecniche costruttive di tipo prefabbricato, purché conformi alla loro specifica utilizzazione, e comunque nel rispetto di valori ambientali della campagna casalese.

3 - Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio rurale esistente si stabilisce il rispetto delle valorizzazioni architettoniche di pregio.

Il progettista in questo caso, deve evidenziare gli stili e gli archetipi architettonici di rilievo, afferenti la tipicità storico-architettonica della esperienza culturale della zona rurale Casalese in particolare le tipologie a blocco con pianta quadrata e rettangolare prevalentemente coperte con tetto a capanna e manto di coppi per salvaguardare e conservare un pezzo di storia della civiltà edilizia contadina.

Anche l'uso di materiali esterni di tipo tradizionale e tinteggiature tenui, devono contribuire nell'ambito del recupero alla valorizzazione dei manufatti esistenti che costituiscono esempi di architettura rurale qualificata.

Il tutto dietro verifica e valutazione del tecnico comunale coadiuvato dal tecnico delegato alla tutela ambientale ai sensi della L.R. 47/96.

TITOLO XI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART.73

Norma transitoria per la edificazione all'interno del Cimitero comunale

ARTICOLO SOSTITUITO CON IL TITOLO II CAPITOLO III DEL REGOLAMENTO CIMITERIALE APPROVATO CON DELIBERA N.92 DEL 29/11/1999.

ART.74

Efficacia

1 - Il Regolamento edilizio è adottato con delibera di Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure formative di cui alla L.R. 27/4/1995, n.70, art.16.

2 - Fino all'entrata in vigore del presente regolamento valgono le preesistenti norme regolamentari istituite nel Comune di Casalbordino.

3- Dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento tutte le norme in contrasto con esso decadono.