

* * * * *

COMUNE DI FAGGIANO

Provincia di Taranto

Ufficio Urbanistico

(C.F. 80011170737 – P.I. 01770170734 – C.c.p. 12187746 – E-mail: ufftecfa@libero.it

Tel. 099.591.22.92 (Centr.) – 099.591.27.88 (U.t.c.) – Fax 099.591.24.65

– Indirizzo: Via Shkanderbeg, 21 – Cap 74020)

* * * * *

REGOLAMENTO

EDILIZIO

COMUNALE

(approvato con delibera di C.C. n. 35 del 28.11.2006)

Faggiano, lì 28.11.2006

Il Tecnico redattore:
il Responsabile del Servizio Tecnico
F.to geom. Giuseppe BLASI

Comune di Faggiano (Ta) - Regolamento Edilizio Comunale

Sindaco Domenico SGOBBA

Assessore all'Urbanistica Geom. Ciro LOSORBO

AREA TECNICA – SETTORE URBANISTICO

Responsabile Area Tecnica Geom. Giuseppe BLASI

Collaboratore Tecnico Geom. Angelo NUNZELLA

Novembre 2006

I N D I C E	
TITOLO 1 - NORME GENERALI E PROCEDURALI	6
CAPO 1 - NORME GENERALI	6
Articolo 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	6
CAPO 2 - INTERVENTI EDILIZI	6
Articolo 2 - Definizione degli Interventi Edilizi	6
Articolo 3 - Manutenzione ordinaria	6
Articolo 4 - Manutenzione straordinaria	7
Articolo 5 - Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale	8
Articolo 6 - Ristrutturazione edilizia	8
Articolo 7 - Nuova Costruzione	8
Articolo 8 - Ristrutturazione urbanistica	9
articolo 9 - opere interne	9
Articolo 10 - Cambio della destinazione d'uso	9
Articolo 11 - Destinazioni ammissibili nelle zone residenziali	9
Articolo 12 - Ampliamenti	10
Articolo 13 - Sopraelevazione	10
Articolo 14 - Depositi di materiali a cielo aperto	10
Articolo 15 - Scavi e rinterri	10
Articolo 16 - Demolizioni	10
Articolo 17 - Demolizione e ricostruzione	10
CAPO 3 - MODALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI	10
Articolo 18 - Opere soggette a Permesso di Costruire.	10
Articolo 19 - Opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.): di tipo ordinaria e in sostituzione del permesso di costruire	12
Articolo 20 - Opere non soggette a titolo abilitativo.	12
Articolo 21 - Interventi per manufatti temporanei stagionali	13
Articolo 22 - Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari	13
Articolo 23 - Interventi urgenti	13
Articolo 24 - Opere comunali	13
Articolo 25 - Normative per opere esterne e a verde	14
Articolo 26 - Interventi relativi ai parchi e ai giardini	14
CAPO 4 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ATTI E PROGETTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.	14
Articolo 27 - Domanda Permesso di Costruire o D.I.A..	14
Articolo 28 - Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire	16
Articolo 29 - Documentazione necessaria per la richiesta di Permesso di Costruire	17
Articolo 30 - Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento.	21
Articolo 31 - Interventi di risanamento igienico, restauro, risanamento conservativo.	22
Articolo 32 - Interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento.	22
Articolo 33 - Interventi di cambio di destinazione d'uso e trasformazione tipologica.	22
Articolo 34 - Interventi di demolizione.	22
Articolo 35 - Opere interne	23

Commento [APA1]:

Articolo 36 - Interventi per formazione e modifica di giardini.	23
Articolo 37 - Progetti di Variante, Variante in corso d'opera.	23
Articolo 38 - Documentazione a corredo della D.I.A.	24
Articolo 39 - Progetto Planovolumetrico Preliminare	24
CAPO 5 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	24
Articolo 40 - Caratteristiche dell'atto del Permesso di Costruire	24
Articolo 41 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore.	25
CAPO 6 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	26
Articolo 42 - Richiesta e consegna di punti fissi Verifica del perimetro delle costruzioni	26
Articolo 43 - Organizzazione del cantiere.	26
Articolo 44 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	27
Articolo 45 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione delle costruzioni	27
Articolo 46 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	28
Articolo 47 - Visite di controllo.	28
Articolo 48 - Ultimazione dei lavori	28
Articolo 49 - Opere soggette ad Agibilità.	29
Articolo 50 - Dichiarazione di inabitabilità, sgombero	29
CAPO 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	29
Articolo 51 - Strumenti urbanistici esecutivi.	29
Articolo 52 - Caratteristiche degli atti e progetti urbanistici, di iniziativa privata.	29
Articolo 53 - Progetto di massima dei Piani Esecutivi	31
TITOLO II - PARAMETRI EDILIZI	32
CAPO UNICO	32
Articolo 54 - Definizione e Applicazione dei Parametri Edilizi	32
TITOLO III - MODALITA' COSTRUTTIVE	37
CAPO 1 - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	37
Articolo 55 - Campionatura.	37
Articolo 56 - Aspetto e manutenzione degli edifici.	37
Articolo 57 - Aggetti, sporgenze e balconi.	38
Articolo 58 - Zoccolature, intercapedini, recinzioni.	39
Articolo 59 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità.	39
Articolo 60 - Vetrine, insegne, marciapiedi.	40
Articolo 61 - Ingressi carrai	40
Articolo 62 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse.	41
Articolo 63 - Soffitti inclinati, sottotetti.	41
Articolo 64 - Lavori privati su spazi o strade pubbliche o vicinali.	41
Articolo 65 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	42
CAPO 2 - NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE	42
Articolo 66 - Salubrità del Terreno	42
Articolo 67 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.	42
Articolo 68 - Spazi Interni agli Edifici.	43
Articolo 69 - Uso dei Distacchi fra i Fabbricati.	43
Articolo 70 - Impianti Igienici e di Smaltimento delle acque reflue.	43
Articolo 71 - Scale	44
Articolo 72 - Piani Interrati.	44
Articolo 73 - Piani Seminterrati.	44

Articolo 74 - Piani Terreni.	44
Articolo 75 - Norme Comuni a tutti i Piani Abitabili.	45
Articolo 76 - Fabbricati in Zona Rurale.	45
Articolo 77 - Migliorie Igieniche ai Fabbricati Esistenti.	45
Articolo 78 - Depositi su aree scoperte.	45
CAPO 3 - NORME TECNOLOGICHE	46
Articolo 79 - Requisiti di carattere termico.	46
Articolo 80 - Requisiti di carattere acustico	46
Articolo 81 - Requisiti illuminotecnici.	46
Articolo 82 - Requisiti relativi alla aerazione e dimensionamento dei locali.	47
Articolo 83 - Requisiti relativi alla sicurezza.	47
Articolo 84 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso.	47
Articolo 85 - Rifornimento idrico.	48
Articolo 86 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue.	49
Articolo 87 - Impianto di smaltimento dei fumi.	49
Articolo 88 - Impianti di smaltimento delle acque piovane.	49
Articolo 89 - Scarichi Industriali.	49
Articolo 90 - Abbattimento dell'inquinamento atmosferico per impianti industriali.	50
Articolo 91 - Impianti di aerazione	50
Articolo 92 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi.	50
Articolo 93 - Centrali termiche	50
Articolo 94 - Barriere architettoniche.	50
T I T O L O IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	51
CAPO UNICO	51
Articolo 95 - Disposizioni transitorie.	51
Articolo 96 - Disposizioni finali.	51
Articolo 97 - Entrata in vigore del presente regolamento	51
Articolo 98 - Norme abrogate	51
Articolo 99 - Sanzioni	51
Articolo 100 - Rinvio	51

TITOLO 1 - NORME GENERALI E PROCEDURALI

CAPO 1 - NORME GENERALI

Articolo 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento è stato redatto ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 06.06.2001 n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia di Edilizia" e pertanto esso disciplina:

- Le modalità costruttive, tecnico-estetiche, di sicurezza e agibilità degli immobili e delle loro pertinenze.
- le procedure per i processi di intervento inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia dei manufatti edilizi, dell'ambiente costruito e di quello naturale (fatta eccezione per le consuetudinarie operazioni agricole);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

I citati interventi sono disciplinati, oltre che dal presente Regolamento e per quanto in esso non specificato, da:

- a) Tutte le leggi e regolamenti statali e regionali vigenti che siano applicabili in materia;
- b) Testo unico D.P.R. 380 del 06.giugno.2001;
- c) Piani Generali o Tematici Regionali e Provinciali redatti ai sensi della L.R. n 20/2001 e del d. lgs. 267 del 18.8.2000;
- d) Strumenti urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio comunale ed altre disposizioni di carattere ed interesse eminentemente locale o legate alla problematica Urbanistica ed Edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione;
- e) Dal Regolamento di Igiene Comunale;
- f) Programmi Pluriennali di Attuazione dei medesimi strumenti urbanistici, ai sensi delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti, ove applicabili.

Il presente regolamento si applica all'intero territorio comunale.

CAPO 2 - INTERVENTI EDILIZI

Commento [APA2]:

Articolo 2 - Definizione degli Interventi Edilizi

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

Articolo 3 - Manutenzione ordinaria

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- a) Riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

Opere esterne:

- a) Pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti.
- b) Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle impermeabilizzazioni e coibentazioni delle parti esterne esposte agli agenti atmosferici e delle parti interrato dell'edificio al fine di isolarlo, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dei tipi esistenti e della forma.

- c) Rifacimento parziale di rivestimenti esterni.
- d) Installazione di canali di gronda e pluviali.
- e) Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi interni e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcun permesso.

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D.L. 490/99 è necessario il parere preventivo della Soprintendenza che dovrà essere comunicato.

Articolo 4 - Manutenzione straordinaria

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche di destinazioni d'uso e che non creino aumenti di Sa e Su.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- a) Apertura e chiusura di porte.
- b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c) Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari.
- d) Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda.
- e) Demolizione, sostituzione dei solai.
- f) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica.
- g) Opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione.
- h) Rifacimento totale o parziale di impianti.
- i) Creazione di soppalchi che non determinano aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a m. 1,80).
- j) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.

Opere esterne:

- a) Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori.
- b) Rifacimento totale di intonaci.
- c) Rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti).
- d) Sostituzione di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma.
- e) Consolidamento e rifacimento parziale di murature.
- f) Installazione di cancelli, cancelletti e inferriate.
- g) Installazione di antenne riceventi di grandi dimensioni.
- h) Realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico).
- i) Rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma.
- j) Installazione di pannelli solari, termici, fotovoltaici e di generatori eolici.

Sono altresì opere di manutenzione straordinaria tutte le opere interne o esterne eseguite su edifici industriali e loro area di pertinenza, così come definite dalla circolare ministeriale del 16.11.1977 n. 1918, con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di Su (esempio tettoie).

Articolo 5 - Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale

Si definiscono "interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (vedi art. 31 della legge 457/78, lettera c).

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa). Sono da considerarsi, ad esempio, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale, i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue.
- b) Suddivisione di unità immobiliari.
- c) Accorpamento di unità immobiliari.
- d) Realizzazione di scale interne o esterne di servizio.
- e) Realizzazione servizi igienici e locali tecnici interni o esterni agli edifici.
- f) Opere di consolidamento.
- g) Adeguamento o rifacimento degli impianti.

Articolo 6 - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

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

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c) la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in Superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite dal P.R.G. vigente, qualora associato a opere soggette ad Permesso di Costruire o DIA.
- e) Gli interventi su edifici soggetti a vincolo storico-artistico-architettonico imposto dalla legge o classificati dal P.R.G. vigente che comportino:
 - * aumento della Su;
 - * recupero della Sa rifunzionalizzandola in Su;
 - * cambio di destinazione d'uso;

Articolo 7 – Nuova Costruzione

Si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione su suolo libero o su edifici esistenti secondo quanto disposto dal Regolamento Comunale sulla installazione di antenne;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Articolo 8 - Ristrutturazione urbanistica

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

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E..

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. e sono equiparati ai Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Articolo 9 - Opere interne

Si definiscono "opere interne" alle costruzioni quelli che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Articolo 10 - Cambio della destinazione d'uso

Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari, o parti di esso, la modificazione da uno a un'altro degli usi classificati dal P.R.G..

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere, come risultanti da atti di assenso comunque denominati.

L'attività in essere non dovrà contrastare comunque con le norme specifiche di igiene e in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

Art. 11 - Destinazioni ammissibili nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi di seguito

specificati.

In tali zone residenziali sono anche consentite le seguenti attività: negozi, esercizi pubblici, studi professionali, artigianato di servizio, così come definite dalla normativa vigente, istituti di istruzione, cliniche, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili, nel rispetto delle normative settoriali.

Fanno anche parte della zona residenziale i seguenti servizi, le cui aree sono localizzate nelle tavole di Piano, con esclusione di massima delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili, aree per spazi pubblici attrezzati e parchi, giochi, sports e parcheggi.

Articolo 12 - Ampliamenti

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

Articolo 13 - Sopraelevazione

Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

Articolo 14 - Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari).

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (DPR 915/82 - deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

Articolo 15 - Scavi e rinterrì

Si definiscono "scavi e rinterrì" quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Articolo 16 - Demolizioni

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Articolo 17 - Demolizione e ricostruzione

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.

CAPO 3 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 18 - Opere soggette a Permesso di Costruire.

Le opere che comportano la trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio Comunale sono subordinate al Permesso di Costruire da parte del Responsabile dello Sportello Unico

per l'Edilizia.

In particolare sono soggette a Permesso di Costruire (oneroso o gratuito), secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- d) cambiamento di destinazione d'uso qualora comportino lavori che alterano il manufatto edilizio;
- e) interventi sul Patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- g) opere di urbanizzazione secondaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- h) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- i) costruzione ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- j) case e strutture mobili collocate stabilmente al suolo;
- k) le serre con copertura permanente;
- l) interventi relativi ad aree scoperte che non si configurano come semplice sistemazione esterna, oggetto di Permesso di Costruire o DIA, secondo le distinzioni dei successivi art. 25 e 26;
- m) interventi di demolizione totale o parziale, con o senza contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- n) cave, torbiere, discariche di rifiuti;
- o) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- p) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- q) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- r) installazione di capannoni, ponti, e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora costituiscano o no pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- s) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedono allacci ai pubblici servizi;
- t) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili ecc.);
- u) installazione di distributori di carburante con annessi accessori;
- v) Costruzioni di balconi;
- w) Costruzioni di pensiline su edifici esistenti;
- x) Apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- y) Installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- z) Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- aa) Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc., con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- bb) Costruzione di opere di allacciamento fognario.

Per le opere da realizzarsi direttamente da parte del Comune il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, acquisti i necessari pareri previsti per il rilascio del Permesso di Costruire, emette apposito provvedimento.

I tempi e le modalità per il rilascio del Permesso di Costruire sono quelli previsti dal CAPO II del D.P.R. 380/2001.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non realizzate direttamente dal Comune si precisa che i relativi progetti sono approvati dalla Amministrazione Comunale previo parere del Responsabile del Settore Lavori Pubblici.

Articolo 19 – Opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.): di tipo ordinaria e in sostituzione del permesso di costruire

I seguenti interventi sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività (di tipo ordinaria) ai sensi e per gli effetti del CAPO III del D.P.R. 380/2001:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero 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;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, anche con realizzazione di volumi tecnici;
- g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo o al piano terra del fabbricato esistente varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale;
- h) Installazione di pannelli solari, termici, fotovoltaici, generatori eolici, con realizzazione di volumi tecnici.

In alternativa al Permesso di Costruire, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati in base a semplice Denuncia di Inizio Attività (e quindi in sostituzione del permesso di costruire):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 6;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi Piani o di ricognizione di quelli vigenti;
Qualora i Piani Attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443 il relativo atti di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di Piani Attuativi con le caratteristiche sopra dimensionate.
- c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di Strumenti Urbanistici Generali o Attuativi recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al d. lgs. 42 del 22.1.2004 è necessario il parere preventivo della Soprintendenza, che deve essere allegato alla DIA.

Articolo 20 - Opere non soggette a titolo abilitativo.

Oltre a quanto previsto all'art. 3 (Manutenzione ordinaria), non sono soggette ad alcun permesso, i seguenti interventi:

- a) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco.

Articolo 21 - Interventi per manufatti temporanei stagionali

Si definiscono "interventi per manufatti temporanei e stagionali" quelli rivolti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee. Gli interventi di cui sopra sono ammessi in tutte le zone di P.R.G., a condizione che nelle aree già di fatto sistemate a verde, sia pubblico che di uso pubblico, non avvengono sostanziali modificazioni dei luoghi.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire.

Qualora trattasi di suolo pubblico il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato previo parere favorevole da parte della Polizia Amministrativa.

I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a 6 (sei) mesi sono da considerarsi a tutti gli effetti "nuova costruzione" e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa di P.R.G. e del presente regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di Permesso di Costruire.

Sono escluse da tale termine di 6 (sei) mesi le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a Permesso di Costruire; in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

E' fatto obbligo agli intestatari del nulla-osta di cui sopra di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

I manufatti temporanei e stagionali debbono essere installati a non meno di mt. 1,5 dal confine di proprietà; in difetto, deve essere acquisito il consenso del confinante.

E' comunque esclusa la installazione di manufatti temporanei destinati alla residenza.

Articolo 22 - Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari

Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari" i seguenti interventi:

1) Opere di arredo urbano:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni al servizio delle reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

2) Edicole funerarie sacre e religiose, targhe commemorative, lapidi (anche nel cimitero urbano), panchine, lampioni, transenne, cestini portarifiuti ecc..

Tutte le opere di cui sopra sono soggette a D.I.A..

Articolo 23 - Interventi urgenti

In caso di imminente pericolo per le persone e per le cose, gli interventi soggetti Permesso di Costruzione o D.I.A. che si rendono necessari e urgenti al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva Permesso di Costruzione o D.I.A., ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A..

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.

Articolo 24 - Opere comunali

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa

spesa tiene luogo del Permesso di Costruire, ad ogni effetto di legge (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, la menzione degli eventuali pareri acquisiti sul progetto e in particolare il parere di eventuali Commissioni competenti e quello del Servizio di Igiene Pubblica (se previsto). Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

Articolo 25 - Normative per opere esterne e a verde

Sono soggette alle seguenti norme i lavori di sistemazione completa, risistemazione o modifica sostanziale o demolizione parziale o totale, di spazi liberi per qualsiasi destinazione di uso predisposti, ubicati nelle zone indicate dal P.R.G. come urbane e quelli a diretto corredo degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione ubicate nelle zone extraurbane.

I lavori di cui al precedente comma riguardano:

- a) opere murarie come recinzioni, muri a secco, vasconi e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate, terrazzamenti, pergolati in muratura, strade e piazzali, chioschi e padiglioni con esclusione dei cordonati, muretti d'unghia e simili, focolai all'aperto di misura inferiore a metri 1,30 x 1,00 x 1,50 e serre in vetro con superficie non superiore a mq 3,00 e altezza non superiore a m 1,80, tettoie e freschiere;
- b) sistemazione a verde, costituite da piante di basso e alto fusto (1[^], 2[^] e 3[^] grandezza) essendo esclusi gli arbusti, le siepi, i prati e gli alberi da frutta.

Per l'esecuzione dei lavori sopra specificati l'interessato dovrà ottenere Permesso di Costruire o applicare la procedura D.I.A. in base alle vigenti procedure, secondo le seguenti destinazione:

- la D.I.A. è richiesta per risistemazione o modificazione sostanziali degli spazi all'aperto, ivi compreso l'abbattimento di piante ad alto fusto;
- il Permesso di Costruire è richiesto per la sistemazione ex novo.

I sopraddetti atti di assenso potranno essere indipendenti dagli eventuali rispettivi atti riguardanti edifici ed avere scadenze autonome. Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni sostanziali si richiede che almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto sia riservato esclusivamente ad opere a verde o con suolo filtrante.

Articolo 26 - Interventi relativi ai parchi e ai giardini

Gli interventi relativi al verde pubblico, al verde privato vincolato, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno e alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti a Permesso di Costruire.

Quando tali interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

CAPO 4 – CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ATTI E PROGETTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.

Articolo 27 - Domanda Permesso di Costruire o D.I.A..

La domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. (redatta su stampati eventualmente predisposti dal Comune e/o altri modelli all'uopo predisposti) deve essere indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Deve contenere oltre all'oggetto della stessa:

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del progettista e dell'eventuale coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, che devono essere tecnici

- abilitati iscritti al rispettivo albo o collegio professionale;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, dell'eventuale coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori e del calcolatore (delle opere in cemento armato e/o di quelle in muratura), che deve essere un tecnico come evidenziato al punto precedente; detta indicazione e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore; dette indicazioni e relative formalità, insieme alla presentazione del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nel caso di lavori cosiddetti "in economia" occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- la dichiarazione di impegno ad accettare e osservare le norme di regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
- il domicilio del richiedente;
- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e degli eventuali altri professionisti indicati e del costruttore, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto di intervento, della persona o ente cui deve essere intestato il permesso, se diverso dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati;
- ogni altra documentazione ritenuta necessaria o richiesta dalla Sportello Unico per l'Edilizia.

La domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredata da un minimo di due copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).

Sono aventi "titolo legittimati" alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. i seguenti soggetti:

- a) proprietario dell'area edificatoria;
- b) superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);
- c) enfiteuta (art. 959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- d) usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione (artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- e) titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- f) locatario, solo per interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art. 1577 del c.c.);
- g) affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971 n. 11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n. 279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- h) titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- i) titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi:
 - beneficiari di occupazione di urgenza;
 - assegnatari di terre incolte;
 - titolari di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza; concessioni di miniere e di beni demaniali; coloro che sono interessati ad agire per

danno temuto, essendone autorizzati per ordine del giudice; coloro che richiedono un provvedimento cautelare innominato (art. 700 c.p.c.);

j) titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge:

- tutore;
- curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti indicati dal punto a) al punto f), per attestare il loro titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt. 1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) ed h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dell'art. 117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui al punto j), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti pubblici (Comuni, Province, Amministrazioni dello Stato, Istituti Autonomi Case Popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione per ogni tipo di interventi su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'ente stesso (Sindaco o Presidente, dirigenti/responsabili di settori, ecc.) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, ecc.) qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza. La domanda deve essere corredata da tutti gli allegati indicati per le varie categorie di intervento, salvo ulteriori disposizioni relativi ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di P.R.G., nonché derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve inoltre le precauzioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni.

Articolo 28 - Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire

Alla domanda di Permesso di Costruire ad edificare vanno allegati attestazioni e/o certificazioni, ove richieste, discendenti da leggi nazionali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali, rilasciate da organi estranei all'Amministrazione Comunale.

Vanno altresì allegati:

1. Calcoli strutturali da presentare ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Limitatamente alle sole opere da realizzare nelle zone omogenee E (zone agricole), certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura che attesti, al fine del rilascio della permesso gratuito, il possesso, da parte del titolare del Permesso di Costruire, dei requisiti fissati dal decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e relative normative regionali per l'attribuzione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.
3. Parere igienico-sanitario della A.U.S.L. competente per territorio.
4. Autorizzazione della Provincia, e dell'ANAS, nel caso in cui il progetto preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali e statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
5. Nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (solo nei casi previsti dalla normativa vigente).
6. Autorizzazioni della Soprintendenza alle antichità, della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985.

7. Certificazione rilasciata dalla Regione Puglia o da altri Enti (in particolare di quelli che soprintendono al rispetto dei vincoli esistenti) in adempimento delle Norme di Attuazione del PUTT-P.
8. Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 per interventi nei territori vincolati a scopi idrogeologici e forestale.
9. Altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei all'Amministrazione Comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti.
10. Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Articolo 29 - Documentazione necessaria per la richiesta di Permesso di Costruire

Ogni progetto deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare il rispetto del P.R.G. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché del d.p.r. 380/6.6.2001 e del presente Regolamento Edilizio.

In particolare deve essere indicata la destinazione d'uso della o delle unità immobiliari secondo la classificazione di funzioni d'uso data dal P.R.G..

Deve inoltre essere indicato l'uso dei singoli locali.

L'indicazione di usi specifici o di altri dettagli ulteriori rispetto a quanto sopra specificato è facoltativo.

Il possesso della Agibilità non esime l'interessato dal munirsi delle ulteriori autorizzazioni previste per singoli usi da leggi speciali (autorizzazione all'uso specifico).

Per i progetti di intervento edilizio diretto si richiede la seguente documentazione:

a) Documenti da allegare alla domanda in un solo esemplare:

1. Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti.
2. Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, dal quale risulti la piena disponibilità dell'immobile, o documenti comprovante il titolo per richiedere la concessione (anche in fotocopia).
3. Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.
4. Calcolo del coefficiente volumico globale inerente le dispersioni termiche (solo nei casi previsti dalla legge n. 10/9.10.1991 - ex legge 373/1977 e dal d. lgs. n. 192 del 19.08.2005).
5. Le autocertificazioni previste dal d.p.r. 380/6.6.2001.
6. Progettazione degli impianti (solo nei casi previsti dalla legge 46/1990):
 - di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aereiforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
 - idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
 - per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aereiforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
 - di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - di protezione antincendio.

Nei casi in cui la progettazione degli impianti sopra descritti, non sia prevista, gli stessi vanno comunque descritti e graficamente schematizzati.

La progettazione degli impianti è comunque richiesta per ogni tipo di intervento produttivo.

7. Modulo oneri e computo metrico estimativo delle opere progettate, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione (solo nei casi di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, artt. 5-10).
8. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle urbanizzazioni, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di Costruire e in ogni caso prima del ritiro dello stesso, previa accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/2001.
9. Per interventi relativi a stabilimenti produttivi, la pratica deve seguire le norme del d.p.r. 447/20.10.1998 e s.m. e i. In particolare per gli interventi inerenti gli stabilimenti produttivi soggetti alle leggi speciali per la prevenzione e il controllo degli inquinamenti dovrà essere presentata:
 - copia della domanda al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia per l'autorizzazione provvisoria allo scarico o agli scarichi liquidi, qualora sia prevista l'immissione nelle pubbliche fognature oppure sul suolo o nel sottosuolo, a norma del D. L. 11/5/1999 n. 152, L.R. 20/2/1988 n. 1 e R.R. 3/11/1989 n. 4.
 - copia della domanda presentata alla Regione per ottenere la specifica autorizzazione nel caso di emissioni in atmosfera di cui al D.P.R. 24/5/1988 n. 203.
10. I progetti appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. 10/8/1988 n. 377, dovranno essere corredati di tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/1988 per la valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 6 della legge 8/7/1986 n. 349. Pedissequamente devono essere rispettate le norme in materia ambientale di cui al d. lgs. n. 152/3.4.2006 e quelle dei beni culturali e del paesaggio di cui al d. lgs. n. 42/22.1.2004 e s. m. e i., qualora ricorrono.

b) Elaborati di progetto

Alla domanda di Permesso a Costruire, oltre alla documentazione di cui al paragrafo a), devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

Gli elaborati tecnici devono essere presentati in duplice copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm. 210 - 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta del Permesso di Costruire;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista/i.

Gli elaborati tecnici sono costituiti dei seguenti atti:

1) Relazione tecnica illustrativa e indagine storica per edifici vincolati o classificati dal P.R.G. con la descrizione:

- dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
- delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani, ecc.);
- delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
- delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto, ecc.);
- delle caratteristiche delle finiture (isolamento termico e acustico, rivestimenti, pavimenti, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare;
- la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la

- produzione dell'energia;
- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
 - l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni;
 - le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento.
- 2) Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1: 2000, con la perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
 - 3) Stralcio dello strumento urbanistico esecutivo, in scala 1:2000, con la perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
 - 4) Corografia in scala non inferiore a 1:5000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi ed evidenzierà, con opportuna colorazione o campitura, l'area di intervento.
 - 5) Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto con l'indicazione:
 - dell'orientamento e toponomastica;
 - delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti;
 - dell'ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
 - delle proprietà confinanti e i nomi delle ditte intestatarie;
 - degli edifici circoscriventi con evidenziate le loro altezze, il numero dei piani (compreso il piano terra);
 - dei distacchi dai confini di proprietà e da strade;
 - delle strade e loro larghezza al ciglio.Dovrà inoltre essere indicato ogni altro elemento che possa caratterizzare la situazione attuale delle zone limitrofe al lotto (corsi d'acqua, fognature esistenti, alberature di alto fusto e loro essenze, eventuali demolizioni previste, ecc.).
 - 6) Tabella dei dati di progetto, sulla quale dovranno essere indicate:
 - superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
 - superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
 - superficie fondiaria del lotto (Sf);
 - superficie coperta (Sc) del manufatto edilizio;
 - superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
 - superficie utile abitabile (Sua);
 - superficie non residenziale (Snr);
 - superficie complessiva (Sc);
 - superficie netta (Sn);
 - superficie per accessori (Sa);
 - superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
 - distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
 - altezza delle fronti (Hf), altezza dell'edificio (H);
 - indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e/o di utilizzazione (Uf);
 - superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies legge 1150/1942, legge n. 122/89 e s.m.);
 - superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
 - superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria;
 - superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
 - altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
 - numero delle unità abitative.
 - 7) Planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientato ed estesa

- all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata con l'indicazione:
- della precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
 - degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
 - delle opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
 - delle recinzioni;
 - delle essenze e altezze delle alberature al momento dell'impianto;
 - della nuova vegetazione;
 - delle sistemazioni delle altre aree libere, precisandone il tipo di pavimentazione e le caratteristiche geometriche degli spazi carrabili;
 - delle attrezzature per gioco ragazzi e ricreazione e degli altri elementi di arredo esterno del fabbricato.

In tale planimetria dovranno essere inoltre indicate le quote planimetriche e altimetriche delle sistemazioni esistenti e progettate e quelle delle sistemazioni dei terreni limitrofi, coordinandole fra di loro.

- 8) Piante in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, compresi quelli del seminterrato, dei sotterranei, dei sottotetti e delle coperture.

Devono essere debitamente quotate e devono indicare:

- la dimensione complessiva dell'opera;
- la destinazione d'uso dei locali principali e accessori;
- le relative misure lineari e la superficie utile;
- lo spessore dei muri;
- la dimensione delle aperture;
- il rapporto di illuminazione di ciascun locale.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso.

- 9) Sezioni in misura non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100.

Nelle sezioni vanno indicati:

- le altezze nette dei piani;
- lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
- l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
- l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
- le altezze complessive degli edifici.

- 10) Prospetti (con riferimento a tutte le facciate) in scala non inferiore a 1:100. I prospetti dell'edificio dovranno portare l'indicazione dettagliata dei materiali previsti.

- 11) Particolari in scala 1:50/1:20/1:10 con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.

- 12) Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o pubblica (con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'isolamento termico e acustico degli edifici).

- 13) Eventuali grafici aggiuntivi quali:

- planovolumetrici;
- assonometrie;
- prospettive;
- plastici;
- prove colori.

Per tutti i progetti di intervento edilizio relativi a edifici esistenti gli elaborati (sempre in due esemplari) dovranno essere in scala minima 1:50 e dovranno contenere:

- a) Rilievo dello stato attuale, con indicazione degli elementi strutturali, rifiniture interne ed esterne e destinazioni d'uso.
- b) Intervento edilizio, costituito da grafici di rilievo nei quali, con colore rosso e giallo, saranno indicate, rispettivamente, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove

opere.

- c) Progetto edilizio, con indicazione degli elementi strutturali, delle rifiniture interne ed esterne e destinazione d'uso.
- d) Analisi storica e morfologica; planimetrie, piante, foto d'epoca, ecc. (tale documentazione è obbligatoria solo per edifici classificati dal P.R.G.).
- e) Documentazione Fotografica;
- f) Eventuali titoli autorizzativi delle opere esistenti.

Per il Permesso a Costruire convenzionato deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previi accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del richiedente.

Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici aperti al pubblico deve essere prodotto apposito allegato grafico illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero della D.I.A., da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici, attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, in fase di istruttoria, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" (artt. 27 e 28 legge 30/3/1971, n. 118; D.P.R. 27/4/1978, n. 384; regolamento di attuazione art. 27 legge 118/1971; C. M. LL. PP. 19/6/1968 n. 62; legge 9/1/1989, n. 13; D.M. 14/6/1989, n. 236, ecc.).

Per i progetti di edifici, sia nuovi che esistenti, aventi funzione produttiva, gli elaborati grafici di progetto devono essere presentati in quattro esemplari e deve sempre presentare una relazione, la quale deve precisare:

- 1) numero e sesso degli addetti attuali e previsti (per attività esistenti) o determinabili:
 - operai;
 - impiegati;
 - altri;
- 2) superficie e ubicazione del lotto;
- 3) superficie utile esistente e/o di progetto:
 - superficie utile destinata alla produzione;
 - superficie utile destinata ai servizi;
 - superficie utile destinata a uffici.

Nel caso di richiesta di sanatoria ex art. 13 legge 47/85 (ora art. 36 del d.p.r. 380/6.6.2001), oltre alla documentazione prevista per gli interventi da eseguirsi, dovrà essere allegata la documentazione relativa alla statica dell'immobile solitamente richiesta per il rilascio della Nulla Osta d'Uso.

Articolo 30 - Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento.

Alla D.I.A. devono essere allegati:

- a) planimetria generale in scala 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) documentazione fotografica a colori (nel formato non inferiore a 10 x 15 cm) per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
- d) parere igienico-sanitario della A.U.S.L. competente per territorio ove necessario;
- e) Eventuali titoli autorizzativi delle opere esistenti.

Articolo 31 - Interventi di risanamento igienico, restauro, risanamento conservativo.

Alla domanda devono essere allegati:

- a) planimetria in scala 1:100 che consente di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1:50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché, alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché, degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
- d) documentazione fotografica a colori (nel formato non inferiore a 10 x 15 cm) dello stato di fatto;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storiche-critiche e di topografia sociale;
- f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50 con i necessari dettagli in scala maggiore.
- g) stralcio del P.R.G. vigente con la localizzazione dell'intervento della tavola del Piano Urbanistico Esecutivo qualora vigente.

In caso di intervento di solo risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b) limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

Articolo 32 - Interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento.

I documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui all'art. 31, oltre al rilievo dello stato di fatto ed alla relativa documentazione fotografica a colori (nel formato non inferiore 10 x 15 cm).

Articolo 33 - Interventi di cambio di destinazione d'uso e trasformazione tipologica.

Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di Permesso di Costruire deve essere allegata, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo di intervento.

Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda Permesso di Costruire deve essere corredata dalla seguente documentazione:

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

Articolo 34 - Interventi di demolizione.

Alla domanda, nella quale devono essere indicati gli estremi di presentazione dell'eventuale Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area, deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
- b) stralcio di insieme della zona circostante, composta da:
 - planimetria della zona in scala 1:200 o 1:100;
 - stralcio del Piano vigente;
 - eventuale copia del Piano Urbanistico Esecutivo vigente;

- c) piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- d) rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- e) relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori.

Il rilascio del Permesso di Costruire per la demolizione è subordinata al preventivo o contemporaneo rilascio della permesso per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

1. di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano Urbanistico Generale o Esecutivo vigente, oppure sia necessario per accertare deficienze statiche;
2. di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata in tutto od in parte a spazi od a servizio pubblico.

Il rilascio della Permesso è inoltre subordinato:

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

Articolo 35 - Opere interne

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

- stato di fatto;
- progetto;
- tavola degli interventi.

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

Articolo 36 - Interventi per formazione e modifica di giardini.

Alla domanda di Permesso di Costruire per gli interventi diretti alla realizzazione di giardini debbono essere allegati:

- a) planimetria in scala 1:500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;
- c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- d) relazione tecnico-botanica.

Articolo 37 - Progetti di Variante, Variante in corso d'opera.

La determinazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia sul progetto di Variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. Le opere richieste con le Varianti in corso d'opera non possono avere inizio fino a quando il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia non abbia rilasciato il relativo Permesso di Costruire.

Se trattasi però di Varianti in corso d'opera che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alla sagoma,

alle superficie utili e le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché, al numero di queste ultime, sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497, le Varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta.

In quest'ultima ipotesi, l'approvazione della Variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Alla domanda di Variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento a cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Articolo 38 – Documentazione a corredo della D.I.A.

La documentazione a corredo della Documentazione di Inizio dell'Attività deve essere quella corrispondente alla tipologia di opera da realizzarsi così come riportato dagli articoli precedenti.

Articolo 39 – Progetto Planovolumetrico Preliminare

Ove ricorrano particolari motivi, derivanti dall'importanza o dalla necessità di valutare preventivamente determinati fattori, quali ad esempio il rapporto con l'ambiente le relazioni intercorrenti con altri fatti edilizi, ecc, potrà essere eccezionalmente accolta, a giudizio insindacabile della amministrazione, la presentazione di proposte preliminari di larga massima del tipo "planovolumetrico", sulla cui scorta, in caso di accoglimento, non vincolante ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, potrà poi essere elaborato il progetto definitivo o esecutivo.

La documentazione di progetto che rientrino entro questa particolare categoria, dovrà essere costituita almeno da:

- a) estratto catastale;
- b) una o più planimetrie in scala 1:200 riproducendo gli ingombri di pianta, se necessario anche ai vari piani;
- c) il profilo in scala 1:200 delle dimensioni di ingombro di tutti i prospetti, evidenziano il rapporto tra questi e l'ambiente naturale o urbano: dovranno essere indicati gli eventuali volumi tecnici;
- d) una relazione illustrativa, dalla quale risulti quale sarà la destinazione dell'opera, quali le caratteristiche alle quali si intende informare.

CAPO 5 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 40 - Caratteristiche dell'atto del Permesso di Costruire

Il documento con il quale il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia il Permesso di Costruire deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della Permesso;
- 2) il tipo di intervento con succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il Permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesimo;
- 3) l'esatta ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il Permesso;
- 5) gli estremi dei pareri espressi;
- 6) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del Permesso) e la data entro la quale debbano essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso);

- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/6.6.2001;
 - 9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/6.6.2001, oppure la descrizione delle opere da realizzarsi in via sostitutiva totale o parziale con il progetto relativo se trattasi di opere di urbanizzazione di modesta entità, essendo prevista uno specifico Permesso per opere di maggiore rilevanza;
 - 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - 11) gli estremi dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria, ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale 56/80;
 - 12) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere incluso dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale, e delle norme e regolamenti in quanto applicabili.
- Il Permesso di Costruire, con allegata una copia degli elaborati grafici con gli estremi dei pareri, deve essere restituita all'interessato e da questi tenuta a disposizione per i controlli Comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio. I pareri favorevoli con riserve e prescrizioni diventano definitivi quando le parti abbiano accettato le condizioni suggerite introducendole in rosso negli atti progettuali.

Articolo 41 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore.

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legge.

Il titolare del Permesso di Costruire o DIA, insieme alla comunicazione di inizio dei lavori, deve comunicare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia il nominativo e la residenza del costruttore, quello del Direttore dei Lavori (quando previsto dalla legge), nonché, gli atti di cui alla legge 5.11.1971 n. 1086 (quando previsto dalla legge) e s. m. e i., e quelli previsti dal d. lgs. 494/14.8.1996 e s. m. e i. sulla sicurezza nei cantieri, in quanto applicabile.

Prima dell'inizio dei lavori si deve altresì comunicare le modalità di smaltimento dei materiali rinvenienti da scavi, demolizioni, scarti di lavorazione, ecc. ed il nome della ditta regolarmente autorizzata o il sito del conferimento.

Il Direttore dei Lavori, l'eventuale calcolatore statico delle opere e il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con le modalità di cui sopra.

Il titolare del Permesso di Costruire o DIA, il committente, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori, così come ogni altra figura interessata, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 29 del d.p.r. 380/6.6.2001. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le Autorizzazioni.

CAPO 6 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 42 - Richiesta e consegna di punti fissi Verifica del perimetro delle costruzioni

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del Direttore dei Lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di quota che gli sono comunicati entro quindici giorni dalla presentazione della domanda suddetta.

Le operazioni di cui sopra sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione del personale preposto. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto apposito verbale dal rappresentante dell'Ufficio tecnico comunale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, da parte dei tecnici comunali, entro il termine di quindici giorni dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera, che comunque deve essere conforme al progetto approvato, ma non per eventuali altre inosservanze rispetto al progetto approvato; in caso di inizio lavori le responsabilità di eventuali violazioni ricadono anche sul Direttore dei Lavori.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salvo formale concessione. Dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Articolo 43 - Organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri che si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere i requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse dovranno altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il titolare del Permesso di Costruire deve presentare obbligatoriamente domanda di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti, secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali.

In mancanza di fogna bisognerà garantire un sistema di smaltimento così come previsto dalla normativa nazionale e regionale.

In sede progettuale dovrà essere richiesta l'autorizzazione allo scarico dei reflui accompagnata dalla descrizione dello scarico che si intende realizzare.

Qualora, nella organizzazione del cantiere, sia prevista la installazione di gru per il sollevamento dei materiali che, col loro raggio di azione, potrebbero interessare aree esterne al cantiere, dovrà essere ottenuto il nullaosta preventivo da parte del Comune, sentito il servizio S.P.E.S.A.L.. (Servizio Prevenzione e Sicurezza sugli Ambienti di Lavoro) competente.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, della normativa vigente.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi del Permesso di Costruire o D.I.A.;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare del Permesso di Costruire o D.I.A.;
- del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- del Progettista, eventuale, delle strutture;
- del Coordinatore della Sicurezza per la Progettazione ove previsto;
- del Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione ove previsto;
- del Costruttore e dell'eventuale Assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) il Permesso di Costruire o D.I.A. ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- d) il progetto degli impianti e la documentazione relativa all'isolamento termico;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessario in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
- f) Il Piano per la Sicurezza nel Cantiere ove previsto.

In caso di opere soggette a D.I.A., dovrà pure essere posto all'esterno dell'immobile interessato un cartello indicante il tipo di opere da eseguire e la data di presentazione al Comune della denuncia.

Copia della documentazione suddetta dovrà inoltre essere conservata in cantiere.

Articolo 44 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone immediata comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, che a sua volta richiede l'intervento degli Enti nel più breve tempo possibile.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 45 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione delle costruzioni

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Articolo 46 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento, si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco. Detta domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio o il preciso riferimento alla data di presentazione della relazione di asseveramento, la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda, con la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendano necessarie tali operazioni. Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.

L'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e autorizzazione a manomettere l'opera pubblica sono subordinate al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili Urbani e/o dell'Ufficio Tecnico che verificheranno l'ammissibilità della richiesta alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione. A garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, nonché, per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse deve essere versata una congrua cauzione, dell'ammontare non inferiore a quanto stabilisce l'Ufficio Tecnico Comunale.

La durata della concessione stabilita in un massimo di cinque mesi consecutivi, può essere prorogata di cinque mesi in cinque mesi. La rimessa in ripristino deve essere effettuata allo scadere della concessione per l'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori. La cauzione versata verrà restituita entro 90 giorni dall'eventuale ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori in ripristino. La spesa relativa allo spostamento di manufatti esistenti sulla sede stradale o del marciapiede (pali di pubblica illuminazione, armadi, alberi ecc.) deve essere a carico del richiedente.

Articolo 47 - Visite di controllo.

E' fatto obbligo al Committente e al Direttore dei lavori di dare congiuntamente apposita comunicazione scritta della data di inizio e di fine dei lavori, citando i dati dell'atto abilitativo rilasciato o assentito o asseverato. A seguito delle predette comunicazioni il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il Costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale e al personale addetto della ASL per i controlli di loro competenza ai sensi dell'Art. 27 del D.P.R. 380/2001.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, per le opere oggetto di relazione di asseveramento e per gli interventi soggetti alla Denuncia di Inizio Attività.

Articolo 48 - Ultimazione dei lavori

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'Agibilità (qualora sia richiesta).

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia richiedendo gli eventuali controlli dell'Ufficio in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni del Permesso di Costruire o della D.I.A. in merito al rispetto della data di ultimazione lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A., il Direttore dei Lavori ed il Progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il Costruttore deve provvedere alla rimozione dei fronti a barriere o recinzioni fatti per il servizio dei medesimi, restituendo

alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature. In caso di inadempienza il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
In ogni caso vanno eseguite obbligatoriamente le disposizioni del d.p.r. 380/6.6.2001.

Articolo 49 - Opere soggette ad Agibilità.

I contenuti e le modalità per l'ottenimento del Certificato di Agibilità sono stabiliti dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 50 - Dichiarazione di inabitabilità, sgombero

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sentito il Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente, può dichiarare inabitabile o non usabile una costruzione o parte di essa a norma dell'art. 222 del TU leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e s. m. e i..

E' vietata la concessione in affitto o comunque l'uso di locali dichiarati inabitabili.

Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, l'organo competente, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o di altri uffici, per quanto di rispettiva competenza, ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

CAPO 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Articolo 51 - Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi del Piano Urbanistico Generale sono quelli indicati da specifiche Leggi Nazionali e delle leggi Regionali in materia.

Articolo 52 - Caratteristiche degli atti e progetti urbanistici, di iniziativa privata.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente e dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione, devono presentare al Capo Settore Urbanistico la relativa domanda unitamente al progetto di piano esecutivo convenzionato redatto da un tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale, con l'impegno dell'attuazione secondo gli obblighi espressamente previsti dalla convenzione.

A corredo della domanda, alla quale va allegata documentazione attestante il titolo del/i richiedente/i, deve essere presentato il progetto, in numero minimo di quattro copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1. Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

- la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
- la destinazione d'uso dell'intervento;
- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
- la specificazione delle aree per destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);

- la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
2. Stralcio dello strumento urbanistico generale e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione relativo alla zona in cui è compreso lo strumento urbanistico esecutivo, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:5000.
 3. Estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto dell'intervento con gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano esecutivo e le relative caratteristiche di superficie e di estimo.
 4. Il piano quotato dell'area oggetto dell'intervento in scala 1:500 con curve di livello non superiore a m. 1, e profili altimetrici nella stessa scala;
 5. Indicazione delle piantumazioni esistenti;
 6. Planimetria in scala 1:500 estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno; in essa devono essere indicati:
 - i fabbricati esistenti, con le relative altezze e caratteristiche;
 - eventuali servitù esistenti;
 - vincoli interessanti l'intero territorio comunale (archeologico, idrogeologico ecc.);
 - vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
 - la toponomastica e l'orientamento;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno;
 - la viabilità esistente e le attrezzature e opere di urbanizzazione esistenti;
 - la vegetazione esistente.
 7. Planimetria di progetto, quotata, in scala non inferiore 1:500 contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche, fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione di disposizione di legge, di piano urbanistico e di regolamento edilizio;
 - indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc.;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione privata;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione e secondaria;
 - ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico);
 - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
 - la o le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare.
 8. Una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
 9. Planimetrie ed altimetrie, in scala 1:500 degli edifici da realizzare con la relativa destinazione d'uso;
 10. Profili longitudinali e sezioni con gli edifici, in scala 1:500;
 11. Planimetrie in scala 1:500 ove siano riportati i progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti alle reti principali esistenti;
 12. Planimetrie dello strumento esecutivo ridotti alla scala delle tavole di piano regolatore;
 13. Studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguati;

suddivisione in unità d'intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano;

14. Norme urbanistico-edilizie;
15. Relazione finanziaria con determinazione dei costi insediativi degli oneri da ripartire tra Comune e privati;
16. Una planimetria in scala 1:500 con l'indicazione delle soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
17. Una relazione illustrativa dalla quale risulti quale sarà la destinazione dell'opera, quali le caratteristiche alle quali si intenda informare il progetto definitivo; nonché, tutti gli elementi di verifica circa la conformità dell'intervento alle norme di piano.

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

Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati.

Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
- c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante/i devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici-tecnici comunali;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano.

Articolo 53 - Progetto di massima dei Piani Esecutivi

Il progetto di massima del P.U.E. deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché possa essere verificata la conformità dell'intervento alla normativa vigente nonché alle previsioni ed alle prescrizioni del P.R.G.. Devono, inoltre, specificare l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, devono contenere indicazioni circa:

- a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- b) la soluzione planovolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- d) l'indicazione sommaria, ai fini della destinazione dei costi insediativi degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di Piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali.
- e) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- f) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- g) devono essere allegati gli schemi delle convenzioni correlati con i modi di attivazione degli stessi ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

In caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché, gli elaborati grafici, i documenti e quanto altro richiesto dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi solidi, liquidi ed aeriformi.

TITOLO II - PARAMETRI EDILIZI

CAPO UNICO

Articolo 54 - Definizione e Applicazione dei Parametri Edilizi

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

1. SUPERFICIE UTILE (Su) E SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

Le definizioni di Su e Sa di cui ai punti successivi valgono ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione e, per le nuove costruzioni, della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto per interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi sull'esistente.

La Su si calcola in modo diverso a seconda dell'intervento:

- per gli interventi di nuova costruzione e per ampliamenti vedi successivo punto 2;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione vedi punto 3.5.

Il calcolo della Sa si articola invece secondo le funzioni d'uso seguenti:

- a) funzione abitativa;
- b) funzione produttiva;
- c) altre funzioni d'uso.

Quando non diversamente indicato, le superfici Su e Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

2. SUPERFICIE UTILE (Su) PER LE NUOVE COSTRUZIONI E PER GLI AMPLIAMENTI

La Su comprende in generale le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che si svolge (lavorare, abitare, ecc.). Si definisce Su la superficie di pavimento di tutti i piani di un organismo edilizio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie, così come di seguito definite. Per manufatti funzionali all'attività produttiva costituiti dalla sola copertura e privi di chiusure perimetrali almeno su tre lati (tettoie e similari) viene convenzionalmente considerato Su il 40% della superficie coperta (Sc). Per i depositi chiusi di materiali (silos, bunker, ecc.) realizzati fuori terra, la Su coincide con la superficie coperta (Sc).

3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

La Sa è data, per le varie categorie di usi, in funzione della quantità di Su ammessa.

3.1 Funzione abitativa

Si definisce Sa la superficie di pavimento delle seguenti parti dell'edificio, destinate ad accessori e servizi:

3.1.1. Cantine, locali per impianti tecnologici (centrale termica, idrica, cabina elettrica, locali contatori ENEL, di climatizzazione, ecc.), vano ascensore e vano scala (se esterna all'unità immobiliare), interrati e non; soffitte e locali di uso comune a stretto servizio della funzione abitativa, verande e balconi. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso.

3.1.2. Autorimesse, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti).

3.1.3. Vani e androni di ingresso comune e porticati, a uso esclusivo dell'organismo edilizio. Sono esclusi dal computo i porticati per i quali gli strumenti urbanistici attuativi prescrivono l'uso pubblico.

In ogni caso nel lotto deve essere sempre rispettata la quota di superficie permeabile, pari al 30% della superficie fondiaria, al netto della superficie copribile.

Nel computo della superficie permeabile non potrà essere considerata quella necessaria alla eventuale realizzazione della rampa di accesso.

3.2. Funzione produttiva

Superficie accessoria interrata (Sa interrata)

Si definisce Sa interrata la superficie di pavimento delle parti dell'edificio destinate ad autorimesse, magazzini, depositi impianti tecnologici, tecnici e similari, vano scala e vano ascensore e/o altre funzioni accessorie che non comportino comunque la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo. In tali ipotesi la superficie potrà essere realizzata senza limitazioni, purché all'interno dell'area di sedime dell'edificio definito dal perimetro della superficie coperta. La Sa di cui sopra, se realizzata al di fuori dell'area di sedime dell'ufficio, è da computarsi con le superfici di cui al punto successivo.

3.2.2. Superficie accessoria fuori terra o seminterrata

Si definisce Sa fuori terra o interrata la superficie di cui al punto 3.1 che precede.

La Sa fuori terra o seminterrata di cui al punto 3.2.2. non potrà avere un'estensione superiore al 20% della Su ammessa. Le costruzioni e gli impianti connessi all'attività produttiva non qualificabili come costruzioni edilizie o non assimilabili ad esse, né per rilevanza spaziale e volumetrica, né dal punto di vista tecnologico, non vengono conteggiate ai fini del calcolo della Su e della Sa, ma solo ai fini del calcolo del rapporto di copertura. Per tali impianti, costruiti in generale con tecnologie proprie dell'impiantistica industriale (quali tunnel di collegamento, impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e similari), la superficie coperta (Sc) è data dalla loro proiezione orizzontale.

3.3. Altre funzioni d'uso

3.3.1. Superficie accessoria (Sa)

Per funzioni d'uso diverse all'abitativa e produttiva e cioè alberghi, pubblici esercizi, uffici, complessi direzionali, attrezzature pubbliche e generali, commercio e artigianato di servizio, ecc., si definiscono "superficie accessorie" (Sa) le parti degli edifici così come definite al punto 3.1. (funzione abitativa), con l'aggiunta di depositi, archivi e altri vani di servizio se privi dei requisiti di abitabilità e interrati. La Sa così come sopra definita potrà avere l'estensione massima di cui al punto 3.1. .

3.3.2. Parcheggi e autorimesse non pertinenziali

Stazionamento e movimentazione degli autoveicoli sono da considerare, in questo uso, funzione fondamentale (e non accessoria). Pertanto, la superficie di pavimento destinata a parcheggio (o parcomento), compresi i relativi spazi di manovra (corselli più rampe coperte), viene definita Su, restando definita Sc la superficie di pavimento destinata alle attività complementari previste nell'uso.

3.4. Ulteriori specificazioni relative alla misurazione di Su e Sa comuni a tutti gli usi

3.4.1. Per tipologie correnti e usuali di vano scala e ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso. Quando invece la scala o l'ascensore non sono racchiusi in un vano autonomo (rampe più pianerottoli), ma si trovano nell'ambito di spazi molto più ampi e articolati, le cui superfici di pavimento sono da computarsi come Su, anche la loro superficie (proiezione sul piano d'accesso) viene computata come Su (scale o ascensori a giorno su spazi di rappresentanza, hall di alberghi, foyer di teatri, scale d'accesso alle gradonate di impianti sportivi coperti, ecc.).

3.4.2. Eventuali eccedenze di Sa interrata rispetto alla quantità ammessa vengono considerate Sa fuori terra; le eccedenze di Sa fuori terra vengono considerate Su.

3.4.3. Le superfici di pavimento poste in piani o in porzioni di piano il cui soffitto risulti a una altezza inferiore a mt 1,80 sono considerate eccedenze non incidenti nel calcolo delle superfici.

3.4.4. I manufatti appartenenti alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazzebi, cabine e similari), se di dimensione inferiore a 25 mq e comunque conformi alle misure minime richieste per gli usi specifici dalle norme sanitarie vigenti, sono ammessi nelle aree a destinazione pubblica senza verifica della capacità edificatoria.

3.4.5. Le pensiline a sbalzo e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.

3.4.6. Le coperture piane, i lastricati solari, praticabili e non, non sono da computarsi né come Sa né come Su.

3.4.7. Negli interventi di manutenzione straordinaria e recupero edilizio che non modificano l'impianto strutturale perimetrale di base dell'edificio le superfici di pavimento risultanti da eliminazione di strutture o tramezzature interne (superfici precedentemente occupate dallo spessore di muri o di altre strutture) non sono considerate aumento di Su o di Sa e quindi non incidono nel calcolo della potenzialità edificatoria.

3.5. Superficie utile esistente (Sue) per interventi di demolizione e ricostruzione

Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a edifici esistenti oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, si considera Sue unicamente la Su calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati, del Permesso di Costruire, o dal condono sulla cui base l'edificio è stato realizzato.

3.5.1. Per edifici che presentino destinazioni d'uso miste si assumono le modalità di calcolo relative all'uso prevalente (l'uso che impegna la porzione maggiore di Sue).

3.5.1. Per i piani fuori terra si considera Sue la superficie di pavimento destinata alle funzioni fondamentali dell'attività insediativa. Si escludono cioè, indipendentemente dagli usi attuali, le porzioni di superficie relative a parti dell'edificio le cui caratteristiche tipologiche, strutturali o funzionali consentano di configurarle come superficie accessoria (Sa) secondo la definizione data al punto 1 del presente articolo e specificato ai punti successivi. In base alle definizioni di cui sopra, le porzioni di superficie esistente in piani fuori terra, tipologicamente e funzionalmente configurabili come depositi, magazzini, archivi, sono da considerarsi Sue.

3.5.3. Per i piani seminterrati (come definiti successivamente) e/o con pareti perimetrali addossate al terreno (con o senza intercapedine) si presentano i seguenti casi particolari:

- a) Piani o parti di piani tipologicamente strutturati per funzioni accessorie o di servizio, quale che sia la loro attuale destinazione d'uso: la loro superficie di pavimento viene considerata Sa.
- b) Piani o parti di piani tipologicamente strutturati per funzioni abitative o lavorative con presenza permanente di persona: si considera Sue il piano o la parte di piano con altezza uguale o superiore a m 2,70 che abbiano i requisiti richiesti dal presente regolamento edilizio per l'abitabilità o l'usabilità.

4 PIANO DI UN EDIFICIO

Ai fini della applicazione del presente regolamento si definiscono i seguenti elementi edilizi:

4.1. Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media (misurata su tre punti). L'altezza lorda comprende uno dei due solai ed è misurata tra pavimento e pavimento di due solai sovrapposti.

4.2. Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno (naturale, come documentato dallo stato di fatto), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza

dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

4.3. Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a m. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante. In tal caso, in sede di presentazione, il progetto deve essere accompagnato da specifica relazione tecnica atta ad illustrare tutti i provvedimenti che si intendono adottare per la difesa contro l'umidità.

4.4. Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 1,00 rispetto al terreno circostante.

4.5. Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 1,00.

5. SUPERFICIE COPERTA (SC)

La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, con esclusione degli aggetti (non superiori a m 1,20), costituiti da balconi e pensiline.

Nelle zone agricole il piano interrato non può superare la consistenza delle parti fuori terra maggiorata del 50%.

L'ampiezza dei porticati non può essere superiore a 1/3 della superficie coperta.

6. SUPERFICIE DI PIANO (Sp)

La superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente, con esclusione dei balconi aperti, dei balconi incassati rispetto al filo del fabbricato, degli sporti di gronda e delle pensiline.

Nei balconi incassati non possono essere realizzati setti di alcun tipo sul lato aperto.

7. ALTEZZA MASSIMA (HM)

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, le sovrastrutture nei limiti stabiliti dalla L. R. 23/1998, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza sino al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

Qualora la linea di estradosso dell'ultimo solaio e/o quella del piano del marciapiede non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la media tra le medie non potrà superare l'altezza massima consentita.

In ogni caso, l'altezza della parete, misurata in ogni suo punto, non potrà superare del

20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

8. VERANDE

Si definisce veranda un balcone, terrazzo o galleria coperti e chiusi tutt'intorno da vetri.

9. ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf)

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici.

10. ALTEZZA LORDA DEI PIANI (Hp)

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi estradossi o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dall'altezza media corrente tra l'estradosso del solaio di copertura e quello del solaio sottostante.

11. VOLUME DEGLI EDIFICI (V)

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per la rispettiva altezza (Hp). Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente. I volumi tecnici, tra i quali sono ricompresi quelli relativi ai vani scala comuni a più unità immobiliari come per prassi, non sono computati. I volumi tecnici realizzati sulla copertura non possono superare il 3% della volumetria assentita e comunque devono essere contenuti entro 50 mq. Nel caso di edifici composti da più corpi scala i volumi tecnici potranno essere realizzati, fermo restando i limiti di cui sopra relativi all'intero edificio (3%), per ogni corpo scala (max 50 mq.).

Ai fini del computo del volume lo spessore dei muri esterni è computato ai sensi della L. R. 23/1998.

Per gli ambienti voltati il volume viene computato sino alla quota del piano di imposta delle volte e sino a 30 cm. per i muri esterni, fermo restando il rispetto degli indici di copertura, distanze ed altezza massima.

12. DISTANZA DAI CONFINI (Dc), DISTANZA TRA FABBRICATI (Df), DISTANZA DALLA STRADA (Ds)

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi in aggetto totalmente aperti (non superiori a m 1,20). La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi in aggetto totalmente aperti (non superiori a m 1,20). La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi in aggetto totalmente aperti.

13. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

14. PARCHEGGI PRIVATI (P)

I Parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della legge 6/08/1967, n. 765, e successive modifiche ed integrazioni.

15. POZZI LUCE - CHIOSTRINE

Nelle sole zone A e B del P.R.G. vigente, in deroga al Regolamento d'Igiene, è possibile l'affaccio di vani utili negli spazi scoperti interni agli edifici, purchè la normale libera rispetto alle aperture rispetti il rapporto $H/D > 1,25$ con un minimo di mt. 4,50. In tal

caso la misura dell'altezza va effettuata dal piano di calpestio dei vani utili che affacciano sullo spazio interno.

In nessun caso le dimensioni interne delle chiostrine potranno essere inferiori a ml. 3,00 x 3,00. Si precisa che le chiostrine devono intendersi ricomprese tra gli spazi interni agli edifici, delimitate lungo tutto il perimetro da edifici e/o murature a tutt'altezza, diversi dai distacchi tra costruzioni, per i quali non si applicano le norme sulle distanze tra fabbricati.

TITOLO III – MODALITA' COSTRUTTIVE

CAPO 1 - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Articolo 55 - Campionatura.

E' facoltà del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

Articolo 56 - Aspetto e manutenzione degli edifici.

a) Interventi nel centro storico.

Per qualunque tipologia di intervento sulle facciate, le opere di finitura o di sostituzione riguardanti la ricoloritura, gli infissi esterni, le ringhiere, gli elementi architettonici e decorativi, devono riguardare l'intera facciata e non parti di essa; in caso contrario sono consentiti solo i ripristini, sostituzioni e/o coloriture uguali a quelle esistenti, delle sole parti danneggiate.

Il progetto o la semplice comunicazione, per le opere che interessano l'intera facciata, deve essere corredato, oltre che dalla documentazione fotografica, anche da una relazione riguardante il colore, gli strati o i diversi colori esistenti, quelli da utilizzare e la relativa campionatura (tranne nel caso di colore bianco - calce).

Analogamente vanno descritti il tipo di infissi esterni, esistenti e da utilizzare, le ringhiere, gli elementi architettonici e decorativi e comunque nel rispetto delle norme tecniche.

b) Interventi in generale.

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

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali in genere, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto dell'ambiente costruito e di quello naturale, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per valutare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di: massa, linea, colori, materiali e opere a verde.

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

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare: antenne televisive; compressori di condizionatori d'aria; caldaie di riscaldamento; tubi di scarico, canne di

ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Gli edifici esistenti dovranno essere resi conformi alla presente norma entro 7 anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento e comunque nel corso dei lavori di manutenzione delle facciate o sostituzione degli impianti.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire le costruzioni a perfetta regola d'arte, esente da vizi ed imperfezioni e per tutte le parti confinanti con gli spazi pubblici e privati devono essere eseguite le opere necessarie a guisa da isolare e rendere impermeabili le parti di contatto. Particolare cura deve essere data lungo i confini delle proprietà private con le strade ed i marciapiedi pubblici, isolando e impermeabilizzando adeguatamente le parti del fabbricato di contatto con ogni opera e mezzo, al fine di evitare infiltrazioni di acqua, umidità e problemi igienico-sanitario, esonerando da ogni tipo di responsabilità l'ente pubblico.

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

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

Salvo quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tutto ciò che contribuisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di basso e alto rilievo, nonché, statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o, in qualsiasi parte, modificato senza preventiva autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e di eventuali organi competenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

Nel caso in cui il terrazzo di copertura fosse attrezzato a verde, con contenitori fissi o mobili, freschiere, pergolati, ecc., è possibile, nell'ambito delle volumetrie disponibili, realizzare, in deroga alla altezza massima, un locale di superficie non superiore a 16,00 mq..

Articolo 57 - Aggetti, sporgenze e balconi.

Salvo quanto all'uso previsto per le singole zone omogenee, dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico, o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m.2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 2,50 se la strada ne è

priva.

c) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno, relativamente a tutto il piano terra.

I balconi, le pensiline, gli aggetti in genere sugli spazi pubblici non potranno essere realizzati ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal piano del marciapiede o, in mancanza dello stesso, a mt. 4,50 dal piano stradale.

L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensola.

La sporgenza dei balconi non potrà superare 1,20 m, oltre il perimetro della sagoma di massimo ingombro del fabbricato e qualora si affaccino su suolo pubblico debbono essere previsti a una distanza non inferiore a 0,75 m dal confine con i terzi, comunque nel rapporto di 1/10 della larghezza stradale e, in ogni caso, dovrà essere contenuta entro la larghezza massima del marciapiede. Non sono consentiti gli aggetti al di sopra di cm. 20 su strade di larghezza inferiore a 8,00 ml.

I balconi, le pensiline, i balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, aggettanti sugli spazi privati sono consentiti solo nel caso che gli edifici prospicienti distino non meno di m 9,00; non devono essere superiori a 1/10 della distanza dai fabbricati prospicienti e comunque non superiore a m 1,20. Per le sopraelevazioni possono essere realizzati gli sporti della lunghezza già assentita in deroga alle limitazioni della superficie coperta.

Sono vietati i balconi totalmente chiusi (bow-windows) prospicienti gli spazi pubblici.

Sono vietati i setti verticali a tutta altezza sui balconi prospicienti gli spazi pubblici e privati fuori dal filo del fabbricato.

Articolo 58 - Zoccolature, intercapedini, recinzioni.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati dai fili del pubblico passaggio. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di larghezza utile non superiore a cm 60 con riserva della facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché, dette intercapedini siano lasciate completamente libere da ingombri e da alcuna utilizzazione.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Le aree private non edificate fronteggianti vie e piazze o aree pubbliche o aperte al pubblico passaggio, purché, non soggette a servitù di pubblico transito, devono essere delimitate o recintate. Le recinzioni sul fronte strada devono avere aspetto intonato all'ambiente, senza impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione.

Le recinzioni interne devono essere "cieche" e di altezza massima non superiore a 3,00 metri.

Articolo 59 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità.

E' vietato, senza autorizzazione, collocare strutture di qualsiasi genere fuori dalle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo dietro presentazione di una domanda corredata dal tipo di cartello o oggetto con disegno o fotografia, e riscontrata la sua confacenza al decoro ed al carattere della località. Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri Enti o ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate, necessaria l'autorizzazione, che sarà accordata quando risulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'aspetto ambientale della località non resti in

alcun modo turbato.

In tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare tabelloni pubblicitari, di qualunque tipo, che eccedano la superficie di 6,00 mq. e le dimensioni di mt. 2,00 x 3,00.

Articolo 60 - Vetrine, insegne, marciapiedi.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi nell'assetto urbano con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente. La sostituzione di vetrine o insegne di particolare pregio storico o di notevole rilevanza al fine della caratterizzazione dell'ambiente dovrà essere preceduta da apposita domanda al Comune che rilascerà autorizzazione sulla soluzione proposta per la sostituzione. Gli oggetti massimi delle mostre, vetrine ecc. non debbono oltrepassare, in via ordinaria, cm 5 dall'allineamento stradale; le cornici superiori delle mostre e delle vetrine, poste almeno a tre metri dal piano stradale, potranno aggettare cm 15 in più rispetto alla sporgenza ordinaria. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici eseguiti a cura dei privati devono essere lastricati o ripristinati con materiali scelti in accordo con i competenti uffici del Comune. E' prescritta l'adozione di parapetti o comunque di opere di riparo, per cortili, altane, ballatoi, terrazze ecc., comunque accessibili, che prospettino su terreni, rampe, parte di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.

In generale la realizzazione di vetrine, insegne e marciapiedi sono assoggettati al rispetto del codice della strada.

In particolare, per le insegne a sbraccio (con proiezione sul marciapiede comunale o sulla strada pubblica), che siano poste contro muro o su palo, devono seguire le seguenti prescrizioni:

- a) le insegne che vengono collocate su strade senza marciapiedi, devono essere poste a quota non inferiore a m. 5,10, misurata tra l'intradosso dell'insegna e il livello stradale, e possono avere una larghezza non superiore al 10% della larghezza della strada, per un massimo comunque di m. 1,50. Per strade inferiori a m. 4,00 non possono ubicarsi insegne;
- b) le insegne che vengono collocate su strade provviste di marciapiedi, ma poste a quota non inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 5,10, misurata tra l'intradosso dell'insegna e il piano di calpestio del marciapiede, non possono avere una larghezza la cui proiezione superi l'ampiezza dello stesso marciapiede;
- c) le insegne che vengono collocate su strade provviste di marciapiedi, ma poste a quota superiore a m. 5,10, misurata tra l'intradosso dell'insegna e il piano stradale, possono avere una larghezza complessiva che non può superare l'ampiezza relativa alla proiezione del marciapiede, aumentata del 10% della larghezza stradale e comunque il massimo consentito non può superare complessivamente m. 2,50.

Articolo 61 - Ingressi carrai

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 3,00 (tre) di lunghezza, con esclusione delle zone "A", "B1" e "B2". Nelle zone "A", "B1" e "B2" l'uscita degli automezzi dovrà essere segnalata mediante dispositivi luminosi intermittenti, di colore giallo.

La costruzione e la dismissione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre sarà soggetta per essi all'applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

Articolo 62 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse.

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che vengono distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e qualora non siano possibili soluzioni alternative, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali dei locali ad uso collettivo (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno ml 10, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dell'autorimessa costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m 3,00 di lunghezza. Sono fatte salve le norme di cui all'articolo precedente.

Articolo 63 - Soffitti inclinati, sottotetti.

Nel caso di soffitti non orizzontali o comunque di altezza variabile, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunto il valore medio. Sono ammessi sottotetti abitabili (e in tale caso sono considerati e conteggiati come piani fuori terra e rientrano nel calcolo dei volumi), a condizione che l'altezza media sia non inferiore a m 2,70. In nessun caso l'altezza minima deve essere inferiore a m 2,20. L'isolamento delle coperture dovrà essere realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Detti locali andranno comunque computati nel calcolo dei volumi, a volume pieno.

Per gli ambienti voltati l'altezza minima è misurata in "chiave".

Possono essere realizzati anche sottotetti che fungono da camera d'aria per l'isolamento dei piani sottostanti, a condizione che l'altezza media interna non sia superiore a m 0,50 e quella massima non superiore a m 1,00.

Ai fini dell'edificabilità i sottotetti o sono abitabili (e quindi annoverati nel numero massimo dei piani consentiti, anche nel caso in cui siano realizzati in ritiro rispetto al filo esterno dei piani sottostanti) o costituiscono camere d'aria d'isolamento. Non sono ammessi altri tipi di sottotetti.

Articolo 64 - Lavori privati su spazi o strade pubbliche o vicinali.

Nel caso di interventi su spazi o strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale, delle pavimentazioni, cordonature, muri a retta, ecc. o comunque dei piani di campagna, dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'impianto, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dall'Ufficio comunale competente che ha rilasciato la relativa autorizzazione contenente le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e della incolumità pubblica. L'obbligo del ripristino si intende esteso a impianti, canalizzazioni, tubature e quant'altro sotto il piano viario o di calpestio viene rinvenuto, salvo diverse prescrizione dell'organo comunale competente. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale di deposito cauzionale commisurato all'obbligo del ripristino, determinato in base a preventivo dell'Ufficio Tecnico. Lo svincolo della cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte dell'organo comunale competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste dall'Amministrazione. E' salvo in ogni caso il diritto del Comune, nel caso di strade ed aree comunali, a percepire apposita tassa per occupazione di suolo pubblico.

Ogni opera privata che si affaccia su spazi o strade pubbliche o vicinali deve essere

eseguita conformemente a quanto prescritto al precedente art. 56, ribadendo, pertanto, l'obbligatorietà di realizzare comunque opere a sé stanti, statiche e impermeabilizzate. Il suolo o il fabbricato privato, in qualunque situazione si trovino (sottoposto, a quota più alta, seminterrato, interrato, o altro) devono essere dotati di muri di contenimento adeguati a sé stanti.

Articolo 65 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del fuoco, qualora richiesto dalle normative vigenti in materia, è indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 49 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno m 1,00 (un metro) al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 5,00 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tompagnature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare lo inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza. Le bombole di gas per uso domestico devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (in balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areato verso l'esterno). La tubazione fissa metallica di collegamento nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. La tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso di gas.

CAPO 2 - NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE

Articolo 66 - Salubrità del Terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie soggetto all'invasione di acque superficiali e sotterranee, si deve procedere alla realizzazione di adeguate opere di risanamento.

Articolo 67 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti. I locali abitabili posti al piano terreno devono avere il piano di calpestio situato ad una quota uguale o superiore al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, e isolato mediante solaio o vespaio aerato le bocchette di aerazione non devono avere superficie inferiore a 1/100 della superficie del vespaio; il vespaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm 20; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante, di larghezza non inferiore alla parete stessa e di profondità pari ad almeno m

5,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati. Qualora i locali non destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante e prospiciente, deve essere prevista una intercapedine aerata di larghezza strettamente necessaria allo scopo, che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali. Le griglie di aerazione di questa intercapedine non devono presentare pericoli per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico, qualora non esistono adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Articolo 68 - Spazi Interni agli Edifici.

Negli spazi interni degli edifici definiti come "ampio cortile e patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni di un piano ad usi accessori. Negli spazi definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura. Nelle zone dove lo strumento urbanistico vigente non individua la tipologia, è consentito l'affaccio di locali abitabili. Non sono consentiti nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati e traslucidi. Negli spazi interni definiti come "chiosstrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiosstrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiosstrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superficie dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

Articolo 69 - Uso dei Distacchi fra i Fabbricati.

I distacchi esistenti fra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggio. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Articolo 70 - Impianti Igienici e di Smaltimento delle acque reflue.

Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento alle eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla A.S.L. e ai Regolamenti Regionali. Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure della legge 10.5.76, n. 319 e successive modificazioni e integrazione, nonché al d.lgs. n. 152 del 3.4.2006 che detta norme in materia ambientale. Gli scarichi civili o classificati tali che comunque creino problemi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti statali, regionali o comunali.

Articolo 71 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 110 cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con minimo di 120 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori (vedi legge n. 13 del 9.1.89 e s.m. e i..). L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici di nuova costruzione con due soli piani fuori terra e le scale che servono ad edifici esistenti da ristrutturare e/o sopraelevare, per tre piani fuori terra, possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici. E' obbligatoria l'installazione dell'ascensore negli edifici residenziali con più di tre livelli (ivi inclusi i livelli interrati o seminterrati). Ai edifici di interesse pubblico si applicano le norme relative.

Articolo 72 - Piani Interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

I piani interrati possono estendersi per una superficie non superiore al 60% della Sf, lasciando il 40% come superficie permeabile.

L'altezza utile netta interna deve essere almeno m 2,70, salvo le maggiori o minori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso o per l'applicazione di apposite disposizioni di legge (vedere D.M. 5.7.1975).

Articolo 73 - Piani Seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici ed altri usi, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e altezza utile netta interna almeno m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 107.

Per particolari destinazioni d'uso (es. autorimesse, depositi, ecc.) è ammessa una riduzione dell'altezza in applicazione delle norme di legge relative, che espressamente devono essere richiamate.

Quando i seminterrati sono adibiti ad abitazioni, uffici e ad attività produttive (industria, artigianato, commercio) vengono considerati piani fuori terra e conteggiati nelle norme che prevedono tale standard urbanistico.

Articolo 74 - Piani Terreni.

I piani terreni se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti dal Responsabile Igiene e Sanità Pubblica; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70. I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,20, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Tale riduzione di altezza è possibile per superfici nette

non superiori a mq 36.

Articolo 75 - Norme Comuni a tutti i Piani Abitabili.

I locali igienici possono essere accessibili soltanto da ambienti di disimpegno (corridoi), e da antibagni, quest'ultimi dotati di ventilazione artificiale. Su conforme parere del Responsabile Igiene e Sanità Pubblica, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e/o l'aerazione artificiale dei medesimi.

In tutti i piani abitabili con altezza interna utile netta da m 3,00 in su, la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq 0,80. Tale rapporto diventa di 1/6 per i piani abitabili con altezza interna utile netta inferiore a m 3,00 e fino a m 2,70. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a mq 8,00.

Per abitazioni con due bagni, uno necessariamente deve avere aerazione naturale, mentre l'altro può avere ventilazione forzata.

Per quanto non espressamente qui riportato si rimanda all'art.96.

Articolo 76 - Fabbricati in Zona Rurale.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articolo, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaia, fosse settiche od impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione comunque prescritto che la fossa Settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili di m 10,00. La dichiarazione di Abitabilità o di Agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Responsabile Igiene e Sanità Pubblica o dai Vigili del Fuoco.

Articolo 77 - Migliorie Igieniche ai Fabbricati Esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro i due anni dall'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale e del P.R.G., debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficio Igiene e Prevenzione dell'ASL può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Articolo 78 - Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione. L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco/Responsabile d'Ufficio potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Nell'esecuzione di lavori comportanti la produzione di rifiuti edili (inerti, calcinacci, tegole, laterizi, trovanti, calcestruzzo, ecc.), questi devono essere posti obbligatoriamente in appositi contenitori (per poi essere trasferiti a discarica controllata) e così i materiali di lavorazione (sabbia, calce, cemento, ecc.).

Sono applicate le sanzioni in caso di contravvenzione alle presenti norme.

CAPO 3 - NORME TECNOLOGICHE

Articolo 79 - Requisiti di carattere termico.

I locali abitativi per residenza e ufficio devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alla prescrizione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e relativo regolamento di attuazione e del d. lgs n. 192/19.8.2005 e s. m. e i..

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

Articolo 80 - Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, degli eventi atmosferici, di gestione ed uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

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

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia, del D.P.C.M. del 5/12/1997, (in Gazzetta Ufficiale del 22 dicembre 1997 n. 297 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici), nonché della L. n. 447/26.10.1995 e del d. lgs. n. 194/19.8.2005 e s. m. e i..

Articolo 81 - Requisiti illuminotecnici.

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

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale, nel rispetto di quanto stabilito in materia dalla legge 626/19.9.1994 e s. m. e i.:

1. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché, i pubblici esercizi;
2. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
3. i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno;
4. i locali non destinati alla permanenza delle persone;
5. gli spazi di cottura;
6. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione di piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi,

misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché, sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulta compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

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

Articolo 82 - Requisiti relativi alla aerazione e dimensionamento dei locali.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti di aerazione dimensionamento dei locali secondo le indicazioni contenute nel Regolamento d'Igiene Comunale.

I locali destinati ad abitazione privata, che rispettino i requisiti previsti dai regolamenti, possono, tramite cambio di destinazione d'uso, essere adibiti ad uso diverso da abitazione quali: uffici, studi professionali, alberghi, attività culturali, sociali e similari, ad esclusione delle strutture sanitarie, attività artigianali, scuole, cucine di ristoranti per le quali deve essere prevista un'altezza minima di 3 metri e comunque nel rispetto di quant'altro previsto dalla legislazione della medicina del lavoro e dalla normativa di settore.

Articolo 83 - Requisiti relativi alla sicurezza.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondabili ed attraversabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di m 1,00 per i balconi e m 0,95 per le finestre.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibili devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati e non corrispondenti alle norme di legge.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dall'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Articolo 84 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso.

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

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

Ai locali definiti come non agibili è consentito accedere, oltre che tramite locali agibili, solo con scale a chiocciola o retrattili. I locali non agibili non possono dare accesso a servizi igienici e a vani agibili.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli

edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un servizio igienico, di un ripostiglio. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parte trasparenti, ad altezza d'uomo.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati di uso collettivo destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne. I soppalchi agibili per le persone devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superficie di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali e sporgenze insidiose.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica. Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Articolo 85 - Rifornamento idrico.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. Oltre che dall'AQP, secondo le norme dal Regolamento d'Igiene della Regione Puglia, in tal caso l'utilizzo delle falde dovrà essere autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile competente. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia l'autorizzazione, previ gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito, tra gli altri, parere dell'Ufficio Igiene Pubblica della competente A.S.L.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua.

Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite all'acquedotto AQP.

Il richiedente l'autorizzazione tenuto ad informarsi presso il competente ufficio AQP di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto la installazione di tali apparecchiature se necessarie.

L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da più fonti (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della legge n. 319/1976.

Articolo 86 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue.

Per le modalità costruttive degli impianti idrici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento alle eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla ASL e ai Regolamenti della Regione Puglia.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure dalla legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal d.lgs. n. 152/3.4.2006.

Gli scarichi civili o classificati tali che comunque creino problemi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti statali, regionali o comunali.

Articolo 87 - Impianto di smaltimento dei fumi.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fumaria, opportunamente dimensionata in funzione della costruzione, conforme alle caratteristiche previste dal regolamento per l'esecuzione della legge 13.7.1966, n. 615 e del d. lgs. n. 152/3,4,2006, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici.

Ogni locale destinato a cucina e tutti i locali, in cui si producono fumi debbono essere dotati di tubazione di sfogo opportunamente dimensionata e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici, nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta e una di evacuazione. Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi di aria all'ora.

Articolo 88 - Impianti di smaltimento delle acque piovane.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico che verso i cortili o altri spazi scoperti privati.

Le condutture verticali di scarico, se esterne ai muri perimetrali dell'edificio, dall'altezza minima di m 3,50 dal suolo pubblico devono essere poste in opera incassate nella muratura. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni calata; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Il pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento della pubblica fognatura delle acque meteoriche (se esistente).

E' vietato immettere nelle tubazioni o pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.

Lo smaltimento delle acque piovane deve avvenire nel rispetto del d. lgs. n. 152/3.4.2006 e s. m. e i. In ogni caso, deve avvenire all'interno del lotto medesimo (nel rispetto delle norme vigenti) per i suoli ricadenti in zona industriale.

Articolo 89 - Scarichi Industriali.

Nella realizzazione di impianti di depurazione di scarichi liquidi, derivanti da cicli lavorativi industriali o artigianali, va osservato quanto descritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare dal d. lgs. n. 152/3.4.2006.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti o indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché, in fognature nel suolo e nel sottosuolo, sono disciplinati dalla legge 10.5.1976, n. 319, "Tutela delle acque dall'inquinamento" e successive modificazioni e integrazioni, e dai Regolamenti Regionali nonché delle Leggi Nazionali Vigenti (d. lgs. 152/2006).

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati con le modalità previste nella stessa legge.

Articolo 90 - Abbattimento dell'inquinamento atmosferico per impianti industriali.

Tutti gli impianti facenti parte degli stabilimenti industriali, sia di nuova realizzazione o esistenti, che possono contribuire all'inquinamento atmosferico devono possedere impianti di abbattimento rispondenti alle prescrizioni delle norme previste nel regolamento di esecuzione della legge 13 luglio 1977 n. 615 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore delle industrie" di cui al D.P.R. 14.4.1971, n. 322, nonché del d. lgs. n. 152/2006. Per la realizzazione o la modifica dei suddetti impianti deve essere richiesto specifico Permesso di Costruire, contemporaneamente alla richiesta per il rilascio per la costruzione degli stabilimenti o per la modifica degli stessi, o per i soli lavori relativi agli impianti, la richiesta deve contenere, oltre ai progetti e alla documentazione di cui al predetto Regolamento, i dati e le informazioni secondo i modelli disponibili presso l'Ufficio Urbanistica, predisposti dal Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico.

Articolo 91 - Impianti di aerazione

Nei casi d'adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e di igienicità e deve essere dimensionato secondo le disposizioni delle normative vigenti. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori relativi, deve essere presentato lo schema e il dimensionamento dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione Agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto.

Articolo 92 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi.

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le leggi e le norme nazionali e regionali riguardanti il settore.

Articolo 93 - Centrali termiche

Per quanto attiene alle centrali termiche dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite Leggi e Regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

Articolo 94 - Barriere architettoniche.

Nella progettazione di strutture pubbliche o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, sia per nuove costruzioni come per quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Regolamento per la attuazione delle leggi 30.3.1971, n. 118 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche), approvato con D.P.R. 27.4.1978., n. 384 e legge n. 13 del 9.1.1989.

Comunque e in ogni caso le norme in tema di abbattimento delle barriere architettoniche vanno rispettate nei modi e nei termini stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge, per ogni tipo di insediamento edilizio.

T I T O L O IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO UNICO

Articolo 95 - Disposizioni transitorie.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esse dettate.

I lavori già iniziati in base a Concessione edilizie o Autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

Articolo 96 - Disposizioni finali.

Il procedimento amministrativo disciplinato dal presente Regolamento Edilizio, si uniforma ai principi della trasparenza e della partecipazione popolare, recati dalla L. n. 241/'90.

In attuazione del presente articolo, a tutti i permessi di costruire rilasciati dall'U.T.C., dovrà essere data la massima pubblicità mediante l'affissione all'Albo Pretorio.

Art. 97 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 98 - Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 99 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Art. 100 - Rinvio

Per quanto non previsto dal presente Regolamento sono fatte salve le disposizioni contenute in leggi e regolamenti statali e regionali, riguardanti le specifiche materie nel campo edilizio.

Le disposizioni del presente Regolamento vanno interpretati in maniera dinamica: l'emanazione o il subentro di nuove norme (statali, regionali, ecc.) aventi maggiore efficacia, fanno cessare quella delle norme regolamentari contenenti disposizioni difformi. Vanno applicate le norme subentranti senza il bisogno di adeguare preventivamente il regolamento, a cui si potrà provvedere, eventualmente, in una fase anche successiva, secondo le disponibilità amministrative.