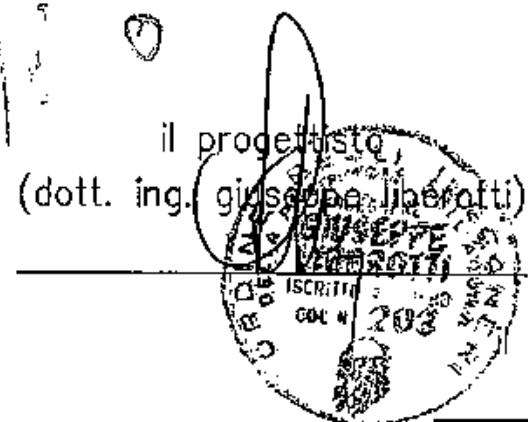


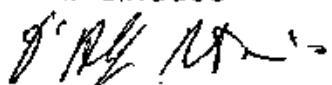
COMUNE DI CAPESTRANO

P.R.E.

piano regolatore esecutivo
variante e adeguamento al P.R.P.

art. 12 e seguenti - L.R. 12.4.1983 n° 18



il sindaco


secretario comunale

parere commissione urbanistico - edilizia comunale n. _____ del _____
adottato con deliberazione del consiglio comunale n. _____ del _____
esaminata "senza rilievi" dal co.re.co sez. prov. con provv. n. _____ del _____

oggetto:

REGOLAMENTO EDILIZIO

tav. n.

R

scala

ART. 73 - Pavimentazioni

Le pavimentazione di strade, piazzali, vicoli, spazi liberi, passaggi pedonali e scalinate di uso pubblico dovranno essere pavimentate con materiali tradizionali locali, con esclusione di manti bituminosi, getti e battuti di calcestruzzo, piastrelle bituminose o di cemento.

ART. 74 - Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica dovrà prevedere di norma corpi illuminanti del tipo con sostegni a braccio e sospesi.

Non è consentito l'impiego di pali di qualsiasi tipo, ad eccezione degli spazi pubblici di ampie dimensioni come piazzali, giardini pubblici e spazi alberati.

ART. 75 - Giardini pubblici, orti e giardini privati

Nei giardini pubblici è consentito prevedere spazi di gioco per bambini e relative attrezzature, con esclusione di campi da gioco di qualsiasi tipo.

L'arredo urbano dei predetti spazi pubblici dovrà prevedere criteri di ambientamento come murature di recinzioni in pietra locale in vista, ovvero cancellate in ferro battuto di disegno lineare, panchine in legno e in pietra locale, alberature costituite da essenze a carattere ambientale, pavimentazione in materiale tradizionale locale, con esclusione di manti bituminosi.

Le alberature esistenti su spazi pubblici e privati vanno di norma conservate e sostituite con altre di eguale essenza qualora se ne renda necessario l'avvicendamento.

Le nuove alberature da piantumare sia in spazi pubblici che privati vanno preventivamente concordate ed autorizzate dal locale Ufficio Forestale.

Negli orti e terrazzi esistenti che si mantengono alla destinazione attuale, non potranno essere costruite serre a vetri, né costruzioni in muratura per allevamento di animali da cortile. Quelle esistenti vanno rimosse entro cinque anni dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

	pag.	
ART. 1 - Opere ed attività non soggette a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o autorizzazione	"	1
ART. 2 - Opere ed attività soggette ad autorizzazione	"	2
ART. 3 - Opere ed attività soggette a Permesso di Costruire	"	3
ART. 4 - Domanda per il rilascio del Permesso di Costruire	"	4
ART. 5 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire	"	5
ART. 5bis - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività	"	7
ART. 6 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 28.02.1985, n° 47	"	8
ART. 7 - Commissione Edilizia-Urbanistica	"	9
ART. 8 - Attribuzioni	"	10
ART. 9 - Funzionamento	"	10
ART. 10 - Carattere del Permesso di Costruire	"	11
ART. 11 - Prescrizioni particolari	"	12
ART. 12 - Pubblicità del Permesso di Costruire	"	12
ART. 13 - Validità del Permesso di Costruire	"	13
ART. 14 - Contributo di costruzione	"	13
ART. 15 - Autorizzazioni	"	15
ART. 16 - Rilascio del Permesso di Costruire	"	16
ART. 17 - Notifica del Permesso di Costruire	"	17
ART. 18 - Varianti al progetto approvato	"	17
ART. 19 - Comunicazione d'inizio lavori	"	19
ART. 20 - Diritti di terzi	"	20
ART. 21 - Vigilanza sulle costruzioni -Competenze ed attribuzioni	"	20
ART. 22 - Visite di controllo	"	21
ART. 23 - Sospensione dei lavori	"	21
ART. 24 - Interruzione dei lavori	"	23
ART. 25 - Ordine di cantiere	"	23
ART. 26 - Opere realizzate in assenza del permesso di costruire, in totale difformità dello stesso ovvero con variazioni essenziali	"	24
ART. 27 - Parziali difformità del Permesso di Costruire	"	25
ART. 28 - Decadenza del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività- Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori	"	25
ART. 29 - Annullamento del Permesso di Costruire	"	26
ART. 30 - Demolizione d'ufficio o acquisizione delle opere	"	27
ART. 31 - Agibilità	"	28
ART. 32 - Inagibilità	"	31
ART. 33 - Utilizzazione abusiva di costruzioni	"	31
ART. 34 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	"	31

TITOLO II - DISPOSIZIONI TECNICO - EDILIZIE

ART.	35 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione	pag.	33
ART.	36 - Dimensione e utilizzazione degli spazi interni -Classific. dei locali	"	33
ART.	37 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali	"	35
ART.	38 - Parametri e standards	"	36
ART.	39 - Requisiti di abitabilità -Illuminazione e ventilazione	"	37
ART.	40 - Piani interrati	"	37
ART.	41 - Piani seminterrati	"	38
ART.	42 - Piani terra	"	38
ART.	43 - Sottotetti	"	38
ART.	44 - Coperture	"	39

TITOLO III - NORME PARTICOLARI IGIENICO-EDILIZIE

ART.	45 - Isolamento termico	pag.	41
ART.	46 - Isolamento acustico	"	42
ART.	47 - Igiene e tutela dell'ambiente -Salubrità del suolo	"	43
ART.	48 - Isolamento dall'umidità	"	43
ART.	49 - Prescrizioni antisismiche	"	44
ART.	50 - Prescrizioni antincendio	"	45
ART.	51 - Condutture per gas ed elettriche -bombole G.P.L.	"	46
ART.	52 - Costruzioni rurali	"	47
ART.	53 - Scarichi e classificazione delle acque	"	49
ART.	54 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere	"	50
ART.	55 - Barriere architettoniche	"	51

TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE

ART.	56 - Disposizioni generali	pag.	53
ART.	57 - Manutenzione	"	53
ART.	58 - Depositi di materiali	"	53
ART.	59 - Locali per il deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani	"	54
ART.	60 - Elementi di arredo urbano - Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione	"	54
ART.	61 - Chioschi, cabine e pensiline	"	55
ART.	62 - Indicatori, segnaletica, tabelle stradali e numeri civici	"	55
ART.	63 - Cassette per corrispondenza	"	55
ART.	64 - Mostre -Vetrine -Insegne e stand per esposizioni	"	56
ART.	65 - Mobilità pedonale e veicolare -Marciap.,porticati e perc. pedonali	"	56
ART.	66 - Elementi aggettanti e tende mobili	"	56
ART.	67 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse	"	58
ART.	68 - Parcheggi	"	59
ART.	69 - Muri e recinzioni	"	59
ART.	70 - Materiali	"	59
ART.	71 - Scale esterne	"	60
ART.	72 - Balconi ed aggetti	"	61

ART. 73 - Pavimentazioni	"	61
ART. 74 - Illuminazione pubblica	"	61
ART. 75 - Giardini pubblici, orti e giardini privati	"	61

TITOLO I

DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

Il Regolamento edilizio si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e di trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio di apposito permesso di costruire da parte del Dirigente o Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, o di chi ne ricopra le funzioni ex art. 109, comma 4, D.lgs 18.08.2000 n. 267 (d'ora in avanti indicato "Responsabile del Servizio Tecnico"), ovvero alla procedura di Denuncia di Inizio di Attività nei casi previsti, ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi degli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, e della legislazione regionale in materia.

ART. 1 - Opere ed attività non soggette a permesso di costruire, denuncia di inizio di attività o autorizzazione.

Non sono soggetti a permesso di costruire, denuncia di inizio di attività o autorizzazione, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e s.m.i., fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche (L.R. n° 64/1974 e decreti ministeriali attuativi) i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico.

Per interventi di "manutenzione ordinaria" devono intendersi gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle

finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (lettera a) del comma 1 dell'art. 3 D.P.R. 380/2001).

Nei casi sopra elencati, contestualmente all'inizio dei lavori e, prima della loro esecuzione, il proprietario dell'unità immobiliare dovrà presentare al Responsabile del Servizio Tecnico una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, allegando a tale deposito gli eventuali pareri e nulla-osta, se necessari, rilasciati dai competenti Enti preposti (Genio Civile, Beni Ambientali, Archeologici, etc.).

Nei casi sopra elencati, contestualmente all'inizio dei lavori e, prima della loro esecuzione, il proprietario dell'unità immobiliare dovrà presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, costituito dal Comune ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, eventualmente allegando a tale deposito i pareri e nulla-osta, se necessari, rilasciati dai competenti Enti preposti (Genio Civile, Beni Ambientali, Archeologici, etc.).

ART. 2 - Opere ed attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

A) a titolo gratuito:

1. occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merce a cielo aperto

B) a titolo oneroso, nella misura prevista da specifiche deliberazioni comunali:

1. l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inseriti o meno in parchi o giardini privati;
2. l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
3. gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;

4. l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
5. la dislocazione, all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico di pensiline, tende, etc.;
7. i movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività agricola o che modifichino il regime idrogeologico del territorio.
8. costruzioni precarie per esposizioni, mostre ed attività pubblicitarie connesse alla commercializzazione di prodotti.

Il rilascio dell'autorizzazione per tali interventi è subordinato al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, nel caso degli interventi di cui al presente punto 2 (*art.2*), ove questi non rivestano carattere di particolare rilevanza qual-quantitativa, può, rilasciare direttamente l'autorizzazione senza il preventivo parere della commissione edilizia comunale.

Anche in tale ultimo caso la domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata dalla documentazione tecnica descrittiva e/o grafica e fotografica dei luoghi relativa ai lavori da eseguire, e dagli eventuali pareri e nulla-osta, se necessari, rilasciati dai competenti Enti preposti (Genio Civile, Beni Ambientali, Archeologici, etc.).

ART. 3 - Opere ed attività subordinate a Permesso di Costruire

Sono subordinati a permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- a) interventi di "nuova costruzione", così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera *e*) del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e s.m.i.;
- b) interventi di "ristrutturazione urbanistica", così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera *f*) del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e s.m.i.;
- c) interventi di "ristrutturazione edilizia", così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera *d*) del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e s.m.i., 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" (di cui al D.M. 2.04.1968 n. 1444), comportino mutamento della destinazione d'uso;
- d) opere di urbanizzazione, in esecuzione di atti d'obbligo o di Convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o Società Concessionarie;
 - e) impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte di Enti ed Organismi istituzionalmente competenti ai quali non si applichino le procedure di cui all'art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n.380;
 - f) coltivazione di cave e torbiere, nei casi previsti dalla L.R. 26.07.1983, n. 54, e s.m.i.;
 - g) campeggi e villaggi turistici.

ART. 4 – Domanda per il rilascio del permesso di costruire.

Il permesso di costruire può essere richiesto dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo ad edificare.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati di cui al comma precedente, va presentata, in bollo, allo sportello unico per l'edilizia del Comune, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali indicati dall'art. 5 del presente regolamento, firmati e con l'indicazione dei rispettivi domicili, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica di tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali, ovvero dal parere della ASL.

L'esecutore dei lavori, che in alcun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato o nella domanda di permesso di costruire o nella comunicazione di inizio dei lavori ed è tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di permesso di costruire, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

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

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire lo sportello unico per l'edilizia rilascerà all'interessato una ricevuta con l'indicazione della data di presentazione, entro dieci giorni comunicherà il nominativo del responsabile del procedimento di cui all'art. 4 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e nei successivi quindici giorni potrà richiedere all'interessato le eventuali integrazioni documentali.

Il responsabile del procedimento, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla integrazione della documentazione, cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, acquisisce, se necessari, gli atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni mediante le procedure di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 7.08.1990, n. 241, e s.m.i., acquisisce i pareri di cui all'art. 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, nel testo in vigore, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente, e formula una proposta di provvedimento motivata e corredata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento.

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile del Servizio Tecnico entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento ed è notificato all'interessato a cura dello sportello unico per l'edilizia.

ART. 5 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono:

- 1) elaborati grafici, in tavole formato UNI, in numero di almeno tre copie con:

stralcio del piano regolatore con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno ml. 200;

planimetria catastale aggiornata, nel rapporto 1:1000 o 1:2000 con la esatta ubicazione dell'edificio e delle eventuali altre particelle asservite (ex art. 61 L. R. 18/83);

planimetria 1:200 o 1:500 con riportati:

- a) l'esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti ad almeno ml 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza;
- b) i distacchi dai confini di proprietà e i relativi confinanti;
- c) le quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo;
- d) la larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento;
- e) i tracciati e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria pubblica esistenti;
- f) le reti tecnologiche interne all'area e relativi allacci a quelle pubbliche;
- g) gli accessi pedonali e carrabili;
- h) eventuali vincoli e servitù pubbliche o private;
- i) la sistemazione esterna del lotto con l'indicazione delle principali quote altimetriche, l'ubicazione e la superficie degli eventuali parcheggi esterni, della viabilità interna, se presente, delle alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, delle recinzioni e di quanto altro ritenuto necessario per una chiara esposizione progettuale tale da consentire un riscontro con gli indici e parametri di zona.

profili, in scala 1:200, ortogonali fra di loro, dell'intero lotto con evidenziati: strade pubbliche o private esterne all'area, confini di proprietà, recinzioni, andamento del terreno naturale e di progetto, sagoma dell'immobile oggetto dell'intervento progettuale.

(Se l'edificio insiste su strade pubbliche ed è situato all'interno del centro abitato uno di tali profili deve essere tracciato riportando gli edifici esistenti sulla strada in modo da permettere l'esatta individuazione degli allineamenti assunti a riferimento).

planimetrie, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra (comprese fondazioni e copertura), con le relative destinazioni d'uso, l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, tutte le quote planimetriche esterne, interne ed altimetriche, le superfici utili nette abitabili di ogni vano, le dimensione delle aperture di porte e finestre e relativi indici di illuminazione.

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

minimo due sezioni significative, in scala 1:100, ortogonali fra loro e di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, con l'indicazione delle quote e dell'andamento del terreno naturale ed il profilo del medesimo a sistemazione avvenuta;

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

2) scheda sinottica illustrativa di:

prescrizioni, indici, parametri del Piano Urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
tabelle di computo analitico e riassuntivo di tutti i dati piano-volumetrici (superfici edificabili lorde, volumi lordini, entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, altezze, etc.)

- 3) esaustiva documentazione fotografica dell'area di insediamento almeno da tre punti di visuale diversi i cui riferimenti vanno riportati nella planimetria in scala 1:200 o 1:500;
- 4) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento, di finiture esterne ed interne e di tinteggiature, le caratteristiche degli impianti e servizi tecnologici previsti (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.);
- 5) documentazione integrativa concernente eventuali pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.
- 6) schede compilate in ogni loro parte, al fine della determinazione delle superfici e volumi da computare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione (ai sensi degli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e s.m.i.).
- 7) ricevuta del versamento della tassa comunale, nella misura fissata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, per spese di istruttoria e generali.

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

ART. 5bis – Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività

Sono subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e s.m.i. i seguenti interventi:

- a) interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 1, 2 e 3 del presente Regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici;
- b) varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, 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;
- c) in alternativa al permesso di costruire, gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, così come integrato dal D.lgs. 301/2002.

Gli interventi di cui alla lettera c) sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui al primo comma che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio delle autorizzazioni o dei pareri richiesti dalle norme vigenti in materia, tra le quali il D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.

E' comunque in facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al primo comma, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, ad eccezione di quanto previsto dal secondo comma del presente articolo.

ART. 6- Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 28.02.1985, n° 47

A corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell'art.35 L. 47/85 il richiedente deve allegare, oltre quanto previsto all'art. 67 del presente Testo:

una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;

una apposita dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;

perizia giurata e certificato di idoneità statica, se dovuto, a firma di tecnico abilitato;

prova, se dovuta, dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

ART. 7 - Commissione Edilizia-Urbanistica

Solo qualora, ai sensi delle possibilità ammesse dall'art. 16 punto d) della L.R. 18/1983, come modificato dalla L.R. 70/1995, l'Amministrazione intenda nominare la Commissione Edilizia questa esprimerà pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia e urbanistica.

In tal caso la Commissione sarà composta da:

a) Componenti di diritto:

- Responsabile del servizio Tecnico Comunale;
- Tecnico redattore del Piano Regolatore Esecutivo;

b) Componenti eletti, designati dal Consiglio Comunale:

tre membri (ingegneri o architetti o geometra o periti edili o comunque esperti in materia di edilizia ed urbanistica) scelti dal Consiglio Comunale al di fuori dei suoi componenti, uno dei quali, almeno, designato dalla minoranza;

Esercitano :

- a) le funzioni di Presidente della Commissione il Responsabile del servizio Tecnico Comunale;
- b) le funzione di segretario della Commissione un membro nominato quale primo atto della Commissione appena insediata;

La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura.

Il Componente che si dimetta o che sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica la durata dello stesso.

I Componenti di nomina Consiliare decadono dalla carica, quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

Di tale decadenza prende atto il Consiglio Comunale che provvede, conseguenzialmente, alla nomina del sostituto.

Ai Componenti la Commissione Edilizia e Urbanistica viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità stabilita dal Consiglio Comunale.

Ai Componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio nella misura di legge.

ART. 8- Attribuzioni

La Commissione esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica;
- sui progetti di Piano Regolatore Esecutivo;
- sul Piano territoriale della Provincia, sui progetti speciali e sui Piani di Settore della Regione;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio delle autorizzazioni, ove richiesto, dei permessi di costruire e delle relative varianti;
- su qualsiasi opera di trasformazione dello stato del territorio;
- sulle Opere pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza dei permessi di costruire e sulle demolizioni delle opere abusive.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, sulla scorta della preliminare istruttoria predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia in termini esaustivi e comparati, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di Urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

ART. 9 - Funzionamento

La Commissione Edilizia-Urbanistica si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocata dal presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato, inviato a tutti i componenti, almeno 7 (sette) giorni prima, con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno tre quinti (3/5) dei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Il Presidente ha la facoltà di nominare di volta in volta, per pratiche di particolare rilevanza, una Commissione Istruttoria composta da un componente di diritto, da due componenti eletti.

La Commissione Istruttoria predispone (entro un termine prefissato) una proposta di parere da rimettere all'attenzione della Commissione Edilizia.

Nell'avviso di convocazione va indicato l'eventuale relatore, scelto dal presidente tra i componenti la C.E. ed i singoli argomenti all'Ordine del Giorno.

La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edili o urbanistici, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari che non hanno però diritto al voto.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati o che attengano a loro coniugi, ascendenti e discendenti in linea diretta:

- sono tenuti ad indicare tempestivamente al Presidente tali progetti;
- non possono partecipare alle sedute, limitatamente all'argomento de quo, nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati. Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti e il dispositivo di parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Componenti la Commissione.

Il dispositivo del parere della Commissione viene riportato su una copia del progetto e l'annotazione, regolarmente datata, è sottoscritta dal Presidente, da un commissario delegato e dal Responsabile del Servizio Tecnico.

ART. 10- Carattere del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire è irrevocabile, non è negoziabile e può essere trasferita per atto "mortis causa" o per atto tra vivi.

In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto di permesso di costruire.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura del permesso di costruire al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto di permesso di costruire deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi delle leggi vigenti.

La voltura del permesso di costruire è concessa dal Responsabile del Servizio Tecnico .

ART. 11- Prescrizioni particolari

Il permesso di costruire, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico, siglata dal Tecnico Comunale, con sopra riportato il parere della Commissione Edilizia firmato dal presidente della stessa e siglato dal capo dell'Ufficio Tecnico, per quanto di rispettiva competenza, corredata degli estremi e delle condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale, deve essere custodita, unitamente agli elaborati tecnico-progettuali originali o in copia conforme, in cantiere ed esibita all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Va altresì custodito in cantiere ed esibito a richiesta, l'eventuale attestato di deposito rilasciato dal Genio Civile, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 17.12.1996, n. 138, e dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 12 - Pubblicità del Permesso di Costruire

L'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene reso pubblico con l'affissione all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici comunali del permesso di costruire e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge, giusto art. 62 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune è tenuto, a richiesta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

ART. 13- Validità del Permesso di Costruire

Decorso un anno dal rilascio del permesso di costruire senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere un nuovo permesso di costruire su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi o in relazione alla mole delle opere da realizzare, il permesso di costruire può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuovo permesso di costruire relativamente alla parte non ultimata, salvo che le opere ancora da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività di cui all'art. 5bis del presente regolamento.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio e salvo eventuali proroghe dagli stessi, giusto art. 60 L.R. 18/1983.

ART. 14 – Contributo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, connessi al permesso di costruire, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia, ai sensi dell'art. 16, commi 4 e 9, del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario.

Le modalità di pagamento del contributo di costruzione (con eventuali rateizzazioni), nel rispetto di quanto previsto agli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 47 della Legge 457/1978, sono quelle determinate dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione.

Il pagamento dell'importo oggetto di eventuale rateizzazione deve essere garantito mediante fidejussione bancaria o assicurativa da allegare agli atti depositati in Comune e gli estremi della stessa vanno riportati sul permesso di costruire.

All'atto del rilascio del permesso di costruire il titolare dello stesso dovrà corrispondere la quota di contributo di costruzione relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 16 D.P.R. 380/2001.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è, invece, corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale ai sensi presente articolo, e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

Il mancato o ritardato pagamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione e/o del contributo sul costo di costruzione di cui agli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 stesso Decreto, nel testo in vigore.

Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, il permesso di costruire è subordinato all'esistenza o alla realizzazione (contestuale al fabbricato) delle opere di urbanizzazione primaria anche se realizzate direttamente dal titolare del permesso sul lotto di pertinenza o su apposito permesso di costruire comunale, purché le stesse garantiscano l'autosufficienza dell'immobile e la completa dotazione dei servizi elementari .

Nel caso di intervento edilizio derivante dalla attuazione di un Piano Attuativo o intervento unitario il permesso di costruire è subordinata all'esistenza o alla contemporanea realizzazione (comunale o privata, attraverso specifiche convenzioni) delle urbanizzazioni primarie.

A scomputo totale o parziale della quota afferente gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 16, commi 3 e 9, stesso Decreto, il titolare del permesso di costruire, previa presentazione del

progetto esecutivo, può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione di uso pubblico (con esclusione delle reti interne al lotto).

Il Comune, qualora accetti tale richiesta, determina il costo delle opere suddette che viene decurtato dall'onere dovuto in applicazione delle tabelle parametriche vigenti per la parte relativa; il titolare del permesso di costruire dovrà presentare idonea fidejussione bancaria o assicurativa, di pari importo, unitamente all'atto d'obbligo con il quale si impegna ad eseguire le opere medesime e a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e le aree su cui esse incidono.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni e direttive tecniche impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale preposto alla sorveglianza della loro esecuzione secondo i tempi, le modalità e le prescrizioni stabilite.

La fidejussione di cui sopra può essere decurtata e/o svincolata in corrispondenza delle fasi esecutive e, comunque, a collaudo delle opere stesse da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale da avvenire comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

In attuazione delle disposizioni di cui al secondo comma dell'art. 37 della Legge 28.02.1985, n° 47, giusto art. 1 della L.R. 17.05.1985, n° 48, il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, comporta la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione nella misura stabilita dalla L.R. 24.01.1980, n° 8 e successive modifiche ed integrazioni, rapportato alla natura ed alla quantità delle opere abusive realizzate dopo il 29.01.1977 ed entro il 01.10.1983.

Agli effetti del comma precedente sono escluse le "agevolazioni" (se previste dall'Amministrazione Comunale) relative alla riduzione al 5% degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 11 della citata L.R. 8/80, nonché le possibilità di convenzionamento di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977, n° 10 ed all'art. 9 del D.L. 23.01.1982, n° 9, convertito con modifiche nella Legge 25.03.1982, n° 94.

Sono fatte salve altresì le disposizioni particolari di cui agli artt. 2 e seguenti della richiamata L.R. 17.05.85, n° 48.

ART. 15 - Autorizzazioni

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

La richiesta di autorizzazione, indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori, del progettista e/o del direttore dei lavori se necessari in funzione delle caratteristiche e del tipo di intervento da realizzare.

Alla domanda vanno allegati:

- documentazione attestante il titolo di proprietà o di disponibilità;
- completa documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- in triplice copia, se necessari, relazione ed elaborati grafici delle opere da eseguire a firma di tecnico abilitato: vedi punti da 1 a 6 dell'art. 5.

Per i soli interventi relativi a modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici va richiesta l'autorizzazione ai sensi degli articoli 45 e seguenti del D.Lgs 11.05.1999, n. 152.

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

Sulle domande di autorizzazione, oltre al parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica Comunale, così come previsto al precedente art. 9, il Responsabile del Servizio Tecnico deve preventivamente, se necessario, quello dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale della U.L.S.S.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed al numero di protocollo;
- b) le generalità del richiedente;
- c) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto di autorizzazione;
- d) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di disponibilità;
- e) gli estremi degli eventuali pareri;
- f) l'esatta individuazione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli eventuali elaborati che costituiscono il progetto.

Nel documento di autorizzazione vanno inoltre indicati gli obblighi in ordine all'occupazione eventuale del suolo pubblico e alla comunicazione d'inizio dei lavori.

Una copia degli eventuali elaborati viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere.

ART. 16 - Rilascio del Permesso di Costruire

Il Responsabile del Servizio Tecnico, entro i termini di cui all'art. 4, rilascia il provvedimento di permesso di costruire.

Il Responsabile del Servizio Tecnico comunica altresì l'ammontare del contributo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001

Valgono le disposizioni di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

Per il rilascio del permesso di costruire occorre preventivamente presentare allo sportello unico per l'edilizia:

1. ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune degli oneri concessori di cui al precedente art. 14, se dovuti;
2. prova dell'avvenuta trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui Registri delle proprietà immobiliari o della registrazione di eventuali convenzioni.

Nell'atto di permesso di costruire vanno riportati gli estremi dei documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo sul costo di costruzione.

Restano valide le disposizioni di cui all'art. 8 della legge 25.3.1992 n. 94 (come modificato dall'art. 23 della legge 179/1992). A tal fine al progetto deve essere allegata una relazione a firma del tecnico che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle norme urbanistiche ed edilizie.

Il titolare del permesso di costruire può dar corso ai lavori dandone comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico e provvedendo alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio da determinare entro 15 gg. a cura degli Uffici Comunali.

ART. 17 – Notifica del permesso di costruire

Lo sportello unico per l'edilizia provvede a notificare, con apposita lettera, il provvedimento di permesso di costruire.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, con sopra riportato pra riportato il

Responsabile del Servizio Tecnico, corredata, nei casi previsti, da copia della convenzione o dall'atto d'obbligo unilaterale, viene allegata al permesso di costruire e restituita all'interessato.

ART. 18 - Varianti al progetto approvato

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

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità del permesso di costruire e seguono le analoghe procedure formative di cui agli articoli precedenti.

La documentazione tecnico-amministrativa presentata all'atto del progetto originario, se non modificata dalla variante, può essere considerata ancora valida e, conseguenzialmente, può non essere ripresentata.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia deve verificare, tuttavia, che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2201 e successive modifiche ed integrazioni, le 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, realizzabili mediante denuncia di inizio di attività, costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate soltanto prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che modifichino altezze, il numero dei piani, le destinazioni d'uso e il numero delle unità immobiliari, che, comunque, rispettino, (in osservanza dei parametri degli indici edilizi ed urbanistici) l'entità della superficie e del volume edificabili, devono essere richieste ed autorizzate dal Comune prima della loro realizzazione.

L'esecuzione di opere difformi dal progetto autorizzato o approvato, non preventivamente autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui agli

articoli 27 e seguenti del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni.

L'approvazione della variante non modifica, in ogni caso, i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nell'originario permesso di costruire.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il titolare del permesso di costruire dovrà versare, ovvero il Comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il titolare del permesso di costruire dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile diminuita.

A corredo della domanda di variante vanno inoltrati soltanto i documenti di cui al precedente art. 5 oggetto di modifica.

ART. 19 - Comunicazione d'inizio lavori

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve, con lettera raccomandata indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico, giusto art. 60 della L.R. 18/83:

1. comunicare il nominativo, qualifica, residenza ed estremi fiscali del costruttore e del direttore dei lavori i quali firmano la detta comunicazione per presa visione ed accettazione;
2. allegare in duplice copia, se dovuti:
 - il progetto esecutivo, firmato da professionista abilitato, degli impianti elettrici ai sensi della legge 46/90 e degli articoli 107 e seguenti del D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore;
 - relazione inerente gli impianti termici, firmata dal progettista e dal titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 28 della Legge 9/1/1991 n. 10;
 - copia della attestazione di deposito rilasciata dal Genio Civile.
3. richiedere:
 - la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare se è posta a confine con aree di proprietà comunale o di uso pubblico;

- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria a rete.

Di tali determinazioni si redige apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti; l'omessa comunicazione comporterà l'applicazione della sanzione di cui al richiamato art. 60 L.R. 18/1983, pari ad 1/20 del contributo di costruzione dovuto.

Entro i dieci giorni successivi alla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni di cui al precedente punto 3, restando a carico del richiedente le spese relative agli oneri per assistenza, misurazioni, etc.

Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma precedente, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori, in conformità al progetto autorizzato.

ART. 20 - Diritti di terzi

Il permesso di costruire costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, nonché alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Esso non esime, pertanto, il titolare, il costruttore e il direttore dei lavori dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore, ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

ART. 21 - Vigilanza sulle costruzioni - Competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, nel testo in vigore e dell'art. 8 della L.R. 13.7.1989 n. 52, il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

I funzionari dell' Ufficio Tecnico Comunale, l'ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dalle presenti norme sia in possesso del relativo titolo abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.).

A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del permesso di costruire o la data di ricevimento della denuncia di inizio attività, i nomi dei titolari del permesso di costruire o di chi ha presentato la D.I.A., del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione prevista.

I funzionari dell'UTC e l'ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nel permesso di costruire.

Accertata le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nelle forme e con le modalità previste per le notificazioni, nonché farne tempestiva relazione al Responsabile del Servizio Tecnico, il quale e' tenuto a compiere gli adempimenti di competenza.

Le disposizioni di questo articolo si applicano, ove compatibili, anche alle autorizzazioni di cui agli articoli 2 e 15 del presente regolamento.

ART. 22 - Visite di controllo

Il permesso di costruire o la copia della denuncia di inizio attività, i disegni approvati, in originale o copia conforme, o l'elenco di quanto presentato a corredo della D.I.A., unitamente all'attestazione del professionista abilitato, agli atti di assenso eventualmente necessari ed all'eventuale attestato di deposito rilasciato dal Genio Civile, devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere esibiti a semplice richiesta dei funzionari del Comune incaricati della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire o la copia della D.I.A., ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello ovvero, in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo della Provincia ed al Responsabile del Servizio Tecnico il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti consequenti.

ART. 23 - Sospensione dei lavori

Il Responsabile del Servizio Tecnico ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite o in corso di esecuzione, non sono state oggetto di un regolare permesso di costruire o di una regolare denuncia di inizio attività;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni del permesso di costruire;
- le opere non rispondono alle disposizioni legislative nazionali e regionali, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed alle presenti norme;
- il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al titolare del permesso di costruire o a chi ha presentato la D.I.A., al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, al direttore dei lavori ed al costruttore, se conosciuto, nonché al progettista per le opere subordinate a D.I.A..

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza; se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Responsabile del Servizio Tecnico è tenuto a fare denuncia all'autorità giudiziaria.

La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Responsabile del Servizio Tecnico ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale dei soggetti indicati dal comma 2 del presente articolo, salvo che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 29 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., non dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

I contributi, le sanzioni e le spese sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva dell'entrate del Comune.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione.

Quando è accertato che i lavori sono eseguiti solo in parziale difformità dal progetto approvato, il Responsabile del Servizio Tecnico, allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dal Titolo IV della Parte I del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, nel testo in vigore.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro quarantacinque (45) giorni dalla sua notifica il Responsabile del Servizio Tecnico non ha adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Le disposizioni di questo articolo si applicano, ove compatibili, anche alle autorizzazioni di cui agli articoli 2 e 15 del presente regolamento.

ART. 24 - Interruzione dei lavori

Nel caso di sospensione dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.

Durante i periodi di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio Tecnico provvederà a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese dell'interessato. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

ART. 25 - Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli

addetti ai lavori (D.P.R. 27.4.1955, n. 547; D.P.R. 7.1.1956, n. 164, D.Lgs. 19.09.1994, n. 626, e s.m.i.: nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori e incassolati in condotti chiusi devono essere ammucchiati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

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

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare del permesso di costruire, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

ART. 26 - Opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dello stesso ovvero con variazioni essenziali

Per le opere in corso di costruzione prive di permesso di costruire o in totale difformità dello stesso, ovvero con variazioni essenziali così come definite all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 5 e 6 della L.R. n.52/1989, il Responsabile del Servizio Tecnico, entro quindici giorni dall'avvenuto accertamento di cui all'art. 9

della citata L.R. 52/1989, ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando la ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, il Responsabile del Servizio Tecnico adotta i provvedimenti definitivi previsti dal Titolo IV della parte I del D.P.R. 380/2001 e dalla Legge Regionale n. 52/1989.

Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità delle denuncia di inizio attività si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 27 - Parziali difformità dal permesso di costruire

Si intendono in parziale difformità dal permesso di costruire tutte quelle opere che non rientrano nell'applicazione degli articoli 31 e 32 del D.P.R. 380/2001, nel testo in vigore, così come definite anche dal combinato disposto degli artt. 7, 4 e 5 della L.R. 13.7.1989 n. 52.

Non sono da considerare realizzate in parziale difformità tutte quelle variazioni ai parametri edilizi che non superino la tolleranza di cantiere pari al 3% dei parametri medesimi (giusto art. 7 L.R. 52/1989).

Per tutte le opere eseguite in parziale difformità si applicano le sanzioni di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 11 della richiamata Legge regionale n. 52/1989.

ART. 28 - Decadenza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

Il permesso di costruire decade se, entro un anno dalla data del rilascio, non sono stati iniziati i lavori.

Il permesso di costruire decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio, oppure entro il termine fissato negli eventuali successivi provvedimenti di proroga.

Ai sensi dell'art. 15, comma2, D.P.R. 380/2001 e dell' art. 60 della L.R. 18/1983, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga della validità del permesso di costruire per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori. Oltre a tali ipotesi, la proroga può essere accordata esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari

caratteristiche tecnico - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La proroga è concessa anteriormente alla scadenza del permesso di costruire dal Responsabile del Servizio Tecnico con un provvedimento motivato.

La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle eventuali sanzioni previste nel provvedimento di permesso di costruire o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere un nuovo permesso di costruire.

Il Responsabile del Servizio Tecnico può rilasciare il nuovo permesso di costruire solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del nuovo rilascio lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondere secondo le disposizioni vigenti o alle eventuali modifiche proposte.

Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere un nuovo permesso di costruire relativamente alle opere non ancora eseguite, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Il nuovo permesso di costruire può essere rilasciato solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della richiesta lo consentano.

Il permesso di costruire decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio

La denuncia di inizio attività decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della denuncia da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia.

La realizzazione della parte di opere ancora non ultimate è subordinata a nuova denuncia di inizio attività. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico per l'edilizia la data di ultimazione dei lavori.

ART. 29 - Annullamento del permesso di costruire

Il permesso di costruire può essere annullato quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o di quelli adottati o che ne costituiscano violazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 765/1967.

In particolare il permesso di costruire può essere annullata quando:

- sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento;
- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o non sia stato sostituito;
- il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

Il permesso di costruire deve essere dichiarato decaduto quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziata o, se iniziata, non siano state completate entro il termine prescritto almeno per la maggior parte di esse.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione,;
- l'ordine di restituzione in pristino, ove ciò sia possibile;
- le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento del permesso di costruire, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali o di effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Il rinnovo del permesso di costruire potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

L'autorizzazione di cui agli articoli 2 e 15 del presente regolamento, sia essa tacita od esplicita, decade se, trascorsi centoventi giorni (120) dalla formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori.

ART. 30 - Demolizione d'ufficio o acquisizione delle opere

A norma dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, nel testo in vigore, e dell'art. 10 della Legge regionale n. 52/1989, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale diffidenza del medesimo, ovvero con variazioni essenziali di cui agli artt. 6 e 7 della stessa Legge Regionale, il Responsabile del Servizio Tecnico, previa diffida e sentito, se richiesto, il parere degli organi regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale. La demolizione dovrà avvenire nel termine massimo di 90 giorni dalla data della notifica del provvedimento.

In caso di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, le opere sono demolite con ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico.

Alla demolizione d'ufficio disposta dal Responsabile del Servizio Tecnico provvedono gli organi dell'Amministrazione comunale, previo avviso notificato al proprietario o al possessore, e, se i lavori non sono ancora ultimati, anche al titolare del permesso di costruire (se persona diversa da quelle sopradette) al Direttore dei Lavori ed al titolare dell'Impresa che li sta eseguendo.

Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà.

L'Ufficio Tecnico Comunale redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione; gli stessi provvedono anche ad eseguire, a propria cura e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.

La nota delle spese, sentiti gli intituti gli interessati e l'esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dal D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

Sono salve in ogni caso, le facoltà attribuite al Responsabile del Servizio Tecnico dal D.Lgs n. 165 del 30.03.2001 e dal D.Lgs n. 267 del 18.08.2000.

In mancanza della demolizione il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 10 della Legge regionale n. 52/1989, al patrimonio del Comune.

ART. 31 – Agibilità

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, non possono essere abitati o usati senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934 e degli articoli 24 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o da chi ha presentato la denuncia di inizio attività entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare del permesso di costruire o di chi ha presentato la denuncia di inizio attività;
- estremi del permesso di costruire o della D.I.A.;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'agibilità.

Alla domanda vanno allegati:

1. richiesta di accatostamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
2. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
3. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'art. 1 della Legge 9.01.1991 n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificato di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.

E' consentito il rilascio del certificato di agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato agibilità parziale;
- c) la parte di edificio oggetto della richiesta sia stata constatata in ogni sua parte e sia autonomamente funzionale.

Il certificato di agibilità deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- la data della eventuale visita effettuata dal Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;
- la data delle eventuali ispezioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità al permesso di costruire o alla D.I.A. e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'agibilità;
- il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici.

Il certificato di agibilità deve essere rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico entro trenta giorni (30) dalla richiesta, verificata la documentazione di cui al comma 3 dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Nel suddetto periodo il Responsabile del Servizio Tecnico può ordinare una ispezione comunale nei locali oggetto di certificazione per verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi trenta giorni (30 gg.) dalla data di presentazione della domanda, ovvero il diverso termine indicato nel comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità, si intende attestata.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta, entro quindici giorni dalla richiesta, per chiedere documenti che integrino o completino la documentazione già in possesso della Amministrazione e che essa non possa richiedere o acquisire direttamente.

In caso di diniego dell'agibilità, il Responsabile del Servizio Tecnico deve notificare al titolare del permesso di costruire le proprie motivate determinazioni.

Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

ART. 32 – Inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati abitati, il Responsabile del Servizio Tecnico può dichiararli inagibili, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.34, n 1265.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità.

I locali dichiarati inagibili non possono essere usati né ceduti in affitto.

ART. 33 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

La mancata richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia della certificazione di agibilità da parte del titolare del permesso di costruire o del soggetto che ha promosso la DIA, è soggetta alla sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'agibilità in tutto o in parte, il Responsabile del Servizio Tecnico fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Responsabile del Servizio Tecnico dichiara inagibilità dell'edificio con la procedura di cui al precedente art. 32.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Autorità Sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Responsabile del Servizio Tecnico può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdire l'utilizzazione.

ART. 34 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale, determinato sulla scorta di apposita deliberazione dell'Amministrazione comunale, a garanzia della rimessa in pristino da effettuarsi allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale, determinato sulla scorta dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale e di eventuale deliberazione consigliare, viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

TITOLO II

DISPOSIZIONI TECNICO EDILIZIE

ART. 35 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti il permesso di costruire è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dallo stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

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

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

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

ART. 36 - Dimensione e utilizzazione degli spazi interni -Classificazione dei locali

Gli spazi coperti, delimitati in ogni lato da pareti, sono da classificare:

locali abitabili, consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività. Sono costituiti da:

- a) soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici;
- b) sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, bar, ristoranti, sale ritrovo

e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- c) officine meccaniche, laboratori industriali, magazzini, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
- d) aule ed ambienti scolastici, palestre ospedali, cliniche, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

L'altezza interna dei vani destinati alla residenza, studi professionali, uffici, (punto a) precedente comma) -misurata da pavimento a soffitto- non potrà essere inferiore a ml 2,70 (2,55 per edifici realizzati a quota superiore a 1000 ml. s.l.m.);

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media relativa ad ogni singolo locale destinato ad uso abitativo non potrà essere inferiore a ml. 2,70 (2,55 per edifici realizzati a quota superiore a 1000 ml. s.l.m.);

Non sono ammessi locali produttivi (punti b-c-d del precedente comma) nei piani mansardati.

L'altezza interna dei vani destinati ad attività produttive (punti b-c-d del precedente comma) -misurata da pavimento a soffitto- non potrà essere inferiore a ml 3.00 (2,70 per edifici realizzati a quota superiore a 1000 ml. s.l.m. o ricompresi in centro storico), salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici.

Detti locali debbono rispondere alle prescrizioni stabilite dal D.P.R. n. 547/1955 e dal D.Lgs 19.09.1994, n. 626, nonché dalle altre norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro ed avere i seguenti requisiti:

- se realizzati al piano terreno o seminterrato, debbono avere sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- vani di porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno un sesto della superficie degli ambienti con apertura a riscontro d'aria; eventuali adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiori a ml. 7.00;
- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

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

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero superiore di persone a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml 3,50, salvo nel caso in cui detti locali non siano dotati di idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche e le dimensioni minime devono essere definite dal piano commerciale (D.Lgs 31.03.1998, n. 114).

locali accessori interni agli alloggi, sono costituiti da:

servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere, depositi ed archivi per studi professionali, laboratori artigianali ed ambulatori medici.

volumi tecnici, sono costituiti da:

cantinole, soffitte, lavatoi, stenditori, garage privati, locali serbatoi, extra-corsa ascensori, cabine idriche, locali autoclavi ed altri locali a stretto servizio delle abitazioni.

Sono altresì considerati volumi tecnici i vani scala, i balconi incassati, i terrazzi coperti , gli androni d'ingresso, ed i porticati aperti almeno su tre lati.

ART. 37 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:

1) a residenza stabile:

superficie utile abitabile minima di mq. 45,00;

superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00.

- altezza utile interna non inferiore a ml 2,70 (2,55 per edifici realizzati a quota superiore a 1000 ml. s.l.m.), nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media relativa ad ogni singolo locale destinato ad uso abitativo non potrà essere inferiore a ml. 2,70 (2,55 per edifici realizzati a quota superiore a 1000 ml. s.l.m.);

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14,00.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00, se ad un letto, 14,00 mq, se a due letti.

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

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge n. 457/1978 o L. 179/1992) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse o posto macchina.

2) a residenza temporanea (ad uso turistico):

superficie utile abitabile minima di mq. 28,00;

- altezza utile interna non inferiore a ml 2,70 (2,55 per edifici realizzati a quota superiore a 1000 ml. s.l.m.);
- Sono sempre ammessi i monolocali.

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

Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), costruito a norma dell'art. 7 D.M. 5.7.1975; sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART. 38 - Parametri e standards

Tutti i parametri che seguono sono da verificare con riferimento alla tolleranza di cantiere pari al 3% massimo di ogni parametro, giusto art.7 L.R.n. 52/89.

ART. 39- Requisiti di abitabilità - Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 del pavimento.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a mq 0,40.

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

1. ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
2. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
3. in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno.

Nel caso di unità immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ecc.) dotata di più servizi igienici almeno uno deve avere con accesso dotato di disimpegno.

ART. 40 - Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello più basso dell'andamento originario del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente come vani accessori (volumi tecnici), a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

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

ART. 41 - Piani seminterrati

Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della quota più alta dell'andamento originario del terreno.

I seminterrati possono essere adibiti a residenza, uffici, attività commerciali, ecc., soltanto qualora:

1. l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml 3,00, per le residenze e ml. 3,50 per le attività commerciali o produttive, (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso);
2. se in nessun punto il pavimento di ogni solaio sia a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne o se vengono effettuati idonei lavori di isolamento, areazione ed illuminazione;
3. se i solai non risultano interrati per più del 70% dell'altezza utile interna del vano;

Le finestre dei seminterrati adibiti alla residenza, uffici, ecc. devono rispondere ai requisiti di cui al precedente art. 39 e devono essere collocate a ml 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Restano comunque fatte salve le vigenti norme sanitarie in materia.

I piani seminterrati se adibiti ad autorimesse pubbliche o di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,00.

ART. 42 - Piani terra.

I piani terra, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato o interrato debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione finale avvenuta, a meno della predisposizione di idoneo isolamento nel rispetto del successivo art. 47.

I piani terreni adibiti ad autorimesse pubbliche o di uso pubblico, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere un'altezza utile netta non inferiore a mt. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

ART. 43 - Sottotetti

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

I sottotetti sono da considerare abitabili nel caso in cui abbiano superficie maggiore di mq 9,00 entro uno spazio volumetrico di altezza media non inferiore a ml 2,40 ed una altezza minima, misurata all'imposta, non inferiore a ml 1,80.

I sottotetti abitabili devono avere illuminazione e ventilazione pari a 1/8 della superficie netta di calpestio ed i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento tecnico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto abitabili può essere realizzata con apertura (tipo lucernai) ricavata a filo del piano di falda.

Nel caso di locali non abitabili i lucernai non possono avere apertura finestrata superiore a mq 1,00 per ogni 20 mq. di superficie utile lorda; in ogni caso non è ammesso più di un abbaino per ogni falda del tetto.

Non sono comunque ammessi nuovi abbaini nei fabbricati compresi nel centro storico come definita negli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

L'apertura e la sagoma degli abbaini non incidono sulla determinazione della media delle altezze.

Nei locali sottotetto che non hanno i requisiti idonei all'uso residenziale possono essere localizzati solo volumi tecnici o locali accessori.

La realizzazione di volumi tecnici su edifici esistenti, in caso di ristrutturazioni edilizie, è comunque consentita a condizione che venga mantenuta inalterata la proiezione in pianta dell'edificio sottostante.

ART. 44 - Coperture.

Non sono comunque coperture con pendenza variabile: le falde dei tetti delle nuove edificazioni dovranno avere pendenza costante e mai inferiore al 30%.

Sono tassativamente escluse coperture realizzate in lamiera, lastre ondulate, Eternit colorati e non, manti bituminosi, lastre in fibro-cemento, cemento-amianto, onduline, tegole canadesi, guaine ardesiate ed altri materiali diversi da tegole o coppi in terracotta o cemento.

Nell'area del centro storico non sono consentite coperture piane. E' consentita la realizzazione di un solo abbaino per ogni falda della copertura.

Per i comignoli e le canne fumarie esterne non è consentito l'uso di manufatti in cemento-amianto tipo eternit.

E' possibile prevedere finestre a raso (da mansarda) e, nel caso in cui i sottotetti siano abitabili, rispettare il prescritto rapporto minimo di illuminazione pari ad 1/8 della superficie del pavimento.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PARTICOLARI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 45 - Isolamento termico

Gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico, di cui agli articoli 122 e seguenti del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, e della Legge Regionale Abruzzo 11.10.2002, n. 22.

Nel caso di restauro o di risanamento di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Responsabile del Servizio Tecnico può richiedere la adozione di misure atte a garantire un adeguato isolamento termico.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico la denuncia dell'inizio dei lavori di cui al comma precedente, il progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, a firma di tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale, corredata da una relazione tecnica, sottoscritta dallo stesso progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del Capo VI della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

1. Progetto isolamento termico:

- 1.1. relazione tecnica conforme alla legge 10/1991 e relativo regolamento di esecuzione, corredata di:
- 1.1.1. particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;
 - 1.1.2. piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.

2. Progetto impianto termico ove richiesto

- 2.1. l'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti con particolare riferimento a:
- 2.1.1. legge n. 615 del 16.6.1966 e relativo regolamento;
 - 2.1.3. circolare n. 68 del 30.4.1976 e relativi regolamenti;
 - 2.1.4. D.M. 203/1988;

Inoltre il progetto dovrà contenere:

- lo schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- lo schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- le dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI- 7357-74;
- l'indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- l'eventuale pianta e sezioni della centrale da presentarsi ai VV.FF.

ART. 46 - Isolamento acustico

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

La protezione acustica deve essere assicurata dai rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato; dai rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni; dai rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.4.1966 n. 1769 - parte I - del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL.PP., nonché nella L.R. 11.10.2002, n. 22.

Per l'attenuazione dei rumori esterni occorre garantire che i serramenti e le casette degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano spessore adeguato.

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

ART. 47 - Igiene e tutela dell'ambiente - Salubrità del suolo

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo e integrale risanamento del sottosuolo.

Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzati altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno 2 m.; e i resti umani eventualmente rinvenuti devono essere disposti in altro cimitero.

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

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

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

ART. 48 - Isolamento dall'umidità

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

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

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata un'intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circoscrive la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

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

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

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

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuri interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettrosmotica, etc.

ART. 49 - Prescrizioni antisismiche

Le costruzioni in zona sismica devono essere progettate per sopportare un tipo di sollecitazione tipicamente dinamica.

Il Progetto strutturale dovrà:

- definire i carichi di esercizio;
- determinare lo stato di tensione e di deformazione;
- dimensionare la struttura sulla base delle caratteristiche dei materiali.
- rispettare le norme di cui alla legge 2.2.74 n.64 e successive modifiche ed aggiornamenti ed alle relative norme tecniche essendo il comune di Capestrano classificato come zona sismica con coefficiente S = 9.

La scelta dell'area su cui erigere l'opera dovrà, per quanto possibile, riguardare preferenzialmente le zone con terreni di buona consistenza, con esclusione di zone suscettibili di liquefazione o di zone potenzialmente franose.

Dovranno, perciò, effettuarsi indagini e prospezioni a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

Salvo particolari esigenze architettoniche, dovrà cercarsi di realizzare forme in pianta il più possibile regolari, evitando quelle forme per le quali il comportamento sismico non è di immediata valutazione (piante a L, a V, a Z, a T).

In riferimento alla Legge 2.2.1974, n° 64 ed ai successivi decreti attuativi, le strutture portanti potranno essere realizzate in muratura, con intelaiature in calcestruzzo armato e/o precompresso, in acciaio, con sistema misto acciaio-calcestruzzo, con elementi prefabbricati, in legno.

L'altezza massima degli edifici non può superare i limiti specificati nella Tabella 1, punto C2 del D.M. 16.01.1996 escludendo dal computo eventuali torrini delle scale e degli ascensori.

Per gli edifici con più di due piani in elevazione, prospicienti spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando le limitazioni di cui al precedente comma ed eventuali limiti maggiori previsti negli strumenti urbanistici vigenti, valgono i limiti imposti al punto C.3. del citato decreto.

Secondo quanto prescritto dal punto C.4. del D.M. 16.01.1996, è necessario predisporre, nel caso di corpi di fabbrica contigui, giunti tecnici, in modo da distaccare i due corpi della quantità $d(h) = H/100$, ove $d(h)$ è il distacco tra due punti affacciati a quota H.

Tale distacco è a intendersi misurato al netto dell'intonaco o altro materiale da rivestimento.

ART. 50 - Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli articoli 36 e 37 del D.P.R. n.547/1955 e del successivo D.P.R. n.689/1959; della Legge 7 dicembre 1984 n.818 e del successivo D.M.SOGU n. 95 del 22 aprile 1985, nonché della Legge n.966/1965, del successivo DM 27-9-1975 n.1973 e della Circolare del Ministero dell'Interno 14-7-1967 n.78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico.

Nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda della caratteristica dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- i vani delle scale e degli ascensori nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;
- la struttura portante delle scale e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale al servizio di più di due unità abitative non può essere inferiore a m. 1,00 salvo che le norme specifiche richiedono dimensioni maggiori.

Tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore deve essere aumentata di 10 cm. ogni due piani serviti oltre i primi due;

Ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq di superficie coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;

In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

Sono fatte salve altresì le specifiche disposizioni impartite dalle leggi vigenti in materia per poter ottenere, se necessario, il N.O.P. o il certificato prevenzione incendi.

ART. 51 - Condutture per gas ed elettriche - bombole G.P.L.

L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto alla Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco delle tubazioni del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la conduttura deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato.

A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un indicatore con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli d'attacco dei contatori, devono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

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

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

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'interno 14-7-1967 n. 78. In particolare :

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, etc.) oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature la tubazione fissa metallica deve essere protetta con una guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni devono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

ART. 52 - Costruzioni rurali

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

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

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livelli di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm.70.

Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, attraverso scale o passaggi (anche se chiusi con infissi) sono vietate.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da questa non meno di mt. 2, onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra e il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a mt. 2, realizzando in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, e munito di canali di gronde e pluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di mt. 0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

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

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

Le stalle devono avere le seguenti caratteristiche:

1. ventilazione ed illuminazione adeguate;
2. un'altezza minima di mt. 3 da pavimento a soffitto;
3. una superficie utile non inferiore a mq. 10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq. 5 per ogni capo minuto;
4. il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli;
5. le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di mt. 2;
6. le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni e il letame prodotti del bestiame devono essere portati giornalmente alle apposite concimai.

ART. 53 - Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;

- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, di acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10.5.1976, n. 319, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili nella pubblica fognatura sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

Le acque nere devono essere convogliate nella fognatura ad esse riservata.

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

1. impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;

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

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

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Responsabile del Servizio Tecnico una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

ART. 54 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

L'esercizio dell'attività estrattiva è subordinata al rilascio di una specifica concessione da parte della Regione o del Comune, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale Abruzzo 26.07.1983, n. 54, e successive modifiche ed integrazioni.

L'attività di estrazione di cave e miniere è regolata da quanto disposto dal Piano Regionale per le Attività Estrattive di cui all'art. 3, lett. a) della citata L.R. 54/1983, secondo le compatibilità stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano Regionale Paesistico.

Ai sensi dell'art. 20 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'attività estrattiva in atto e le forme di ripristino dei siti esauriti o abbandonati è regolamentata da quanto disposto dai Piani d'Area di iniziativa provinciale.

Ai fini dell'autorizzazione delle nuove attività estrattive o dell'ampliamento di quelle esistenti, nelle more della redazione ed approvazione dei Piani d'Area di cui al comma precedente le valutazioni di fattibilità e compatibilità possono ritenersi sostituite dal parere reso dal Comitato di Coordinamento Regionale sulla Verifica di Compatibilità Ambientale ovvero della Verifica di Impatto Ambientale (V.I.A.), se necessaria, costituito ai sensi della L.R. 9.05.1990, n. 66.

Le cave sono consentite solo nelle zone ritenute idonee dagli strumenti urbanistici vigenti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano Regionale per le Attività Estrattive e nei Piani d'Area di iniziativa provinciale.

La disciplina della concessione relativa alla coltivazione, le procedure e la documentazione necessaria per il suo rilascio sono regolamentate dagli articoli 10 e seguenti della L.R. 26.07.1983, n. 54, nel testo in vigore.

Qualora la competenza la rilascio del provvedimento di concessione spetti al Comune, ai sensi dell'art. 10 L.R. 54/1983, e s.m.i., la domanda di autorizzazione va consegnata al competente ufficio comunale, il quale, verificata l'esistenza dei documenti prescritti dalle richiamate disposizioni regionali, rilascia apposita ricevuta.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione, Unità Operativa per le Attività Estrattive;
- all'Ispektorato Ripartimentale delle Foreste.

ART. 55 - Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti tecnici prescritti dal D. M. 14.6.1989 n. 236 d'attuazione della legge del 9/1/1989 n°.13, nonché dai Decreti Ministeriali adottati ai sensi dell'art. 77, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in modo da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicate come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni e degli accessi esterni è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

La progettazione deve comunque prevedere quanto indicato al comma 3 dell'art. 77 D.P.R., 380/2001.

Gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano le strutture esterne connesse agli edifici, e segnatamente:

Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;

Parcheggi: localizzazione, pendenza, raccordi.

Il manufatto edilizio , in riferimento alle norme da rispettare in sede di progettazione architettonica, dovrà essere adeguato al richiamato D. M. 236/89 ed i D.M. di attuazione del Capo III della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Dovranno essere oggetto di particolare realizzazione:

accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);

piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);

scale (andamento, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);

rampe (larghezza, pendenza, pavimentazioni);

corridoi e passaggi (andamento, larghezza dislivelli, pavimentazioni); porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie); pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello); locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici); ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani); apparecchi elettrici di comando e segnalazione (altezza del pavimento e visibilità).

I posti telefonici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedisce capacità motorie di fruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedisce capacità motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI VARIE

ART. 56 - Disposizioni generali

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

ART. 57 - Manutenzione

Oltre alla ordinata esecuzione delle opere dei privati, degli Enti, delle Aziende, del Comune stesso, il Responsabile del Servizio Tecnico può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Responsabile del Servizio Tecnico, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Responsabile del Servizio Tecnico può provvedere di autorità, a spese del medesimo, alla manutenzione.

ART. 58 - Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali; sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre se, a giudizio del Responsabile del Servizio Tecnico e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

ART. 59 - Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve essere perimetrato e rivestito con materiale lavabile.

ART. 60 - Elementi di arredo urbano - Antenne radio-televisive o di telecomunicazione

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

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili in loco.

Per gli impianti rice-trasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia.

Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al Responsabile del Servizio Tecnico.

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

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate. I cavi dovranno essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni; se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;

- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

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

ART. 61 – Chioschi, cabine e pensiline

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrispondere a un progetto organico di arredo urbano.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus e dei mezzi di trasporto pubblico, devono inoltre essere conformi alle caratteristiche descritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare, le cabine telefoniche devono avere dimensioni non inferiori a ml 0,90 x 1,30, la porta apribile verso l'esterno di larghezza minima di ml 0,85 ed il pavimento con dislivello, rispetto all'esterno, non superiore a cm 2,5.

Analoga prescrizione in merito alla quota del pavimento vale per le pensiline delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico.

Ad eccezione degli impianti eseguiti direttamente dal Comune, tutti gli elementi di arredo sono soggetti ad autorizzazione.

ART. 62 - Indicatori, segnaletica, tabelle stradali e numeri civici

Il Comune ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, la segnaletica, le tabelle stradali, i numeri civici e le indicazioni senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 63 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

Tali cassette qualora non esista la possibilità di collocarle all'interno dell'abitazione dovranno essere incassate nel portone d'ingresso ovvero nelle murature.

ART. 64 - Mostre - Vetrine - Insegne e stands per esposizioni

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Eventuali stands per esposizioni temporanee devono essere installati inserendosi nel contesto urbano e naturale in maniera da non contrastare con l'ambiente circostante (per forma, colori, materiali, ecc.) e devono essere prontamente rimossi alla fine del periodo autorizzato o su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale. Gli stessi non possono in alcun caso essere dotati di allacci alle urbanizzazioni esistenti e devono avere caratteristiche di precarietà strutturale.

ART. 65 - Mobilità pedonale e veicolare - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

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

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

Se il dislivello di cui sopra è inferiore a cm 30 gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno cm 12.

I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a:

- ml 1,20 lungo le strade di nuova realizzazione previste dallo strumento urbanistico generale; ml 0,70 per le strade esistenti.

ART. 66 - Elementi aggettanti e tende mobili

Le porte, le persiane e le parti mobili degli infissi che si aprono verso l'esterno, posti a quota inferiore a ml 2.20, se la strada è fornita di marciapiede, e ml 2.50, nel caso contrario, devono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'elemento aggettante.

Per gli altri elementi aggettanti dai fabbricati, quali insegne a parete, indicatori e apparecchi in genere, etc. valgono le norme di cui al precedente primo comma.

Per la collocazione o sostituzione di tali opere, occorre regolare autorizzazione o, se previste, permessi di costruire e denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Nel caso di apparecchiature e indicatori per servizi pubblici (ovvero apposti da Enti o Aziende gestori e/o erogatori di servizi pubblici, quali ANAS, Provincia, ENEL, aziende telefoniche o del gas, etc.), aggettanti dai fabbricati, valgono le norme di cui ai precedenti primo e secondo comma; per essi occorre autorizzazione da parte del Comune e la collocazione potrà avvenire solo dopo tale autorizzazione e previo avviso scritto sia al Comune che al proprietario il quale non può opporsi all'installazione, se all'immobile non ne derivano danni.

I proprietari non possono rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, occultare gli indicatori, neppure con la vegetazione, e sono tenuti a ripristinarli in caso di distruzione a loro imputabile.

Indicatori e insegne pubblicitarie apposti da soggetti diversi dagli Enti sopra indicati sono soggetti alle stesse norme di cui al primo e secondo comma del presente articolo; la collocazione è subordinata ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano, sempreché non si intralci la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'ente gestore della strada ed i cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza minore di ml 3,00 dal ciglio stradale e debbono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (forma, colori, distanziamento reciproco, ecc.).

Sono consentite, nel centro urbano e solo sui marciapiedi, insegne a bandiera purché collocate ad un'altezza non inferiore a ml 2,50 dal livello del marciapiede stesso e purché il loro aggetto risulti di almeno 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede; non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Tali tende, mobili o fisse, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad una altezza dal piano del marciapiede inferiore a 2,20 ml.

La protezione orizzontale dell'aggetto della tenda dovrà cadere internamente al marciapiede, ad una distanza non minore di cm 50 dal bordo dello stesso.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

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

ART. 67 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

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

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

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti senza arrecare intralcio al traffico.

Tra gli stipiti più vicini alle uscite delle autorimesse e delle uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.), deve sempre intercorrere una distanza minima di 10,00 ml.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 35% (trentacinque per cento).

Tutte le rampe debbono terminare al massimo in corrispondenza dell'inizio del marciapiede e/o della recinzione.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, nel caso di pendenze superiori al 15%, almeno da un lato, di un corrimano posto, per tutta la lunghezza della rampa, all'altezza di ml 0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml 2,50 se rettilinee ed a ml 3,50 se in curva.

Tale larghezza deve essere aumentata ad un minimo di ml 5,00 per le autorimesse di grandi dimensioni (da 500 mq in su) pubbliche o private.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli (indicativamente, per le autovetture il raggio è di ml 5,00÷6,00 - per gli autocarri è di ml 9,00÷10,00).

ART. 68 - Parcheggi

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml 2,50 x 5,50 ciascuno), quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Aree pedonali e percorsi carriabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm 3.

Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare l' 1% (uno per cento).

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

ART. 69 - Muri e recinzioni

I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati preferibilmente in muratura in vista di pietrame locale e non dovranno eccedere l'altezza di ml. 2,00.

Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati.

Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro purché di disegno lineare, con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.

ART 70 - Materiali

Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici che privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali.

In particolare:

- stipiti di porte e finestre in massello di calcare, ovvero con riquadri in calcestruzzo armato a vista;
- portoncini d'ingresso in legno (con esclusione di infissi metallici e serrande), almeno nel centro storico;
- intonaco esterno rustico in cemento fratazzato (con esclusione di tinteggiatura, cortine, granigliati, etc.);

- infissi in legno con sportelloni interni (con esclusione di avvolgibili, sportelloni esterni, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno;
- targhe e numeri civici in pietra;
- tettoie e coperture a tetto sporgenti su mensoloni e orditure in legno;
- manti di copertura in cotti naturali, con esclusioni di lamiera, manti bituminosi, eternit colorati, etc.;
- sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assolta da altre strutture);
- opere in metallo per ringhiere, balaustre, etc., in ferro battuto di disegno lineare;
- gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche, ove necessario provvisti di chiavi e tiranti non in vista.

Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti, si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.

ART. 71 - Scale esterne

Non sono consentite scale esterne a sbalzo, ovvero ricadenti su spazio pubblico rispetto al filo dei fabbricati esistenti.

Non è altresì consentita la chiusura perimetrale e la copertura delle scale esterne esistenti.

Il riattamento delle scale esterne consentito (gradi, sottogradi, copertine), deve avvenire solo con l'uso di pietra locale in massello ad esclusione di altro materiale. Le scale esterne in contrasto locale o parziale con il presente articolo dovranno uniformarsi entro cinque anni dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

ART. 72 Balconi e aggetti

Non è ammessa l'edificazione di balconi, ovvero di aggetti chiusi o aperti negli edifici esistenti nell'ambito delle zone del Centro Storico.

I parapetti dovranno essere solo del tipo a ringhiera in ferro, di disegno lineare, con esclusione di parti piene in muratura, legno, vetro, etc.

I cornicioni, le pensiline, le tettoie che non siano quelle di coronamento di copertura dei fabbricati, devono essere demolite entro cinque anni dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio.