

COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO
Prov. di CHIETI

Doc. 2

OGGETTO:

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO
(VARIANTE)

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

IL PROGETTISTA
Arch. Dino CERVONE

IL COLLABORATORE
Geom. Giuseppe GIAMMICHELE

IL SINDACO
Prof. Dott. Domenicangelo LITTERIO

VISTO
IL TECNICO COMUNALE
Geom. Antonio CIERI

Indice

DISCIPLINA URBANISTICA -----	5
1.-Disposizioni generali -----	5
1.1-Applicazioni	5
1.2.-Elaborati del P.R.E	5
1.3 Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti	5
1.4-Edifici, strade e manufatti esistenti	5
1.5-Stato di fatto fisico e giuridico	5
2.-Parametri urbanistici e edilizi – Definizioni ed effetti. -----	5
2.1-Superficie territoriale(*)	5
2.2-Superficie fondiaria (*)	6
2.3-Superficie Edificabile (*)	6
2.4-Superficie per opere di urbanizzazione primaria(*)	6
2.5-Superficie per opere di urbanizzazione secondaria = Us	6
2.6-Densità edilizia territoriale	6
2.7-Indice di fabbricabilità territoriale = It	6
2.8-Indice di fabbricabilità fondiaria = If	6
2.9-Indice di utilizzazione = Ut	6
2.10-Indice di utilizzazione fondiaria = Uf	6
2.11-Indice di occupazione del suolo	7
2.12-Opere di urbanizzazione	7
2.13-Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	7
3.-Attuazione del P.R.E.-----	7
3.1-Programma di intervento triennale	7
3.2-Modalità di attuazione del P.R.E.	7
4.-Destinazione d'uso degli edifici -----	8
5.-Destinazione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici ed edilizi ----	9
5.1- Centri e nuclei storici e di antica formazione (zona omogenea A)	9
5.2- Aree totalmente o parzialmente edificate o urbanizzate	9
5.3-Nuclei ed edifici di pregio ambientale, architettonico o monumentale	9
5.4-Insediamento di nuovo impianto (zona omogenea C)	9
5.5-Insediamenti esistenti di nuovo impianto a carattere produttivo (zona omogenea D)	9
5.6-Territorio agricolo(zona E)	9
5.7-Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generali(zona F)	9
5.8- Aree per servizi e attrezzature pubbliche (standards urbanistici art.3 D.M. n. 144/68)	10
5.9- Aree per servizi privati e d'interesse pubblico	10
5.10-Aree verdi private	10
5.11- Spazi pubblici per la viabilità, le infrastrutture per il trasporto e le comunicazioni, spazi pedonali.	10
5.12-Aree vincolate a fini di tutela o sottoposte a misure di salvaguardia e limitazioni d'uso.	10
6.-Elementi di arredo urbano -----	10
6.1-Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione	10
6.2-Elementi di arredo urbano	11
7.-Mobilità pedonale veicolare -----	11
7.1-Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali	11
7.2-Elementi aggettanti e tende mobili	11
7.3-Passi carrai e uscita delle autorimesse	12
7.4-Recinzioni e cancelli	12

7.5-Parcheggi	13
7.6-Strade	13
8.-Fasce di rispetto stradale -----	14
9.-Fasce di rispetto cimiteriale-----	14
10.-Parcheggi -----	14
DISCIPLINA EDILIZIA -----	15
1.-Ambito di applicazione-----	15
2.-Efficacia -----	15
3.-Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia-----	15
4.-Opere di attività soggette ad autorizzazione-----	16
5.-Opere ed attività non soggette a concessione -----	16
6.-Concessione Edilizia-----	17
6.1-Carattere della Concessione Edilizia	17
6.2-Procedure formative	17
6.2.1-Domanda di Concessione	17
6.2.2-Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Concessione	17
6.2.3-Richiesta di documentazione integrativa	18
6.3-Prescrizioni particolari	18
6.4-Oneri Concessori	19
6.5-Pubblicità della Concessione	19
6.6-Procedura per il rilascio della Concessione	19
6.7-Comunicazione di inizio lavori	21
6.8-Diritti di Terzi	22
6.9-Concessioni edilizie in deroga	22
7.-Autorizzazioni -----	22
8.-Varianti al progetto autorizzato o approvato -----	23
8.1-Inizio e ultimazione dei lavori	23
9.-Attuazione degli interventi-----	23
9.1.-Validità della Concessione	23
9.2.-Inizio dei lavori	23
9.3.-Direttore dei lavori e Costruttore	24
9.4.-Ordine del Cantiere	24
9.5.-Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	24
9.6.-Visite di controllo e modalità	25
9.7.-Norme particolari per i cantieri edilizi	25
10.1.-Competenza ed attribuzioni	25
10.2.-Opere realizzate senza concessione o in totale difformità dalla stessa	25
10.3.-Decadenza della Concessione-Proroga dei termini per la ultimazione dei lavori	25
10.4.-Sospensione dei lavori-Ordinanza di demolizione-Sanzione	26
10.5.-Parziali difformità della Concessione	27
10.6.-Annullamento della Concessione	27
10.7.-Annullamento di autorizzazioni comunali. Revoca.	28
11.-Abitabilità e Agibilità -----	28
11.1.-Rilascio di autorizzazione di abitabilità	29
12.-Inabitabilità o Inagibilità -----	30
PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE-----	30
13.-Definizioni Edilizie-----	30
14.-Identificazione e tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio -----	31
14.1-Manutenzione ordinaria	31
14.2.-Manutenzione straordinaria	31
14.3-Restauro e risanamento conservativo	32
14.4-Ristrutturazione edilizia	32

15-Dimensionamento e conformazione degli edifici-----	32
15.1-Volume e superficie edificabile	32
15.2-Rilevamento e utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione	33
15.3-Volumi in aggetto	33
16.- Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni-----	34
16.1-Classificazione dei locali	34
16.2- Requisiti minimi degli alloggi e dei locali	34
16.3-Parametri e standards	35
16.4-Piani interrati	35
16.5-Piani seminterrati	35
16.6-Sottotetti	35
17.-Requisiti di abitabilità-----	36
17.1-Illuminazione e ventilazione	36
18.- Norme particolari di igiene edilizia-----	36
19.1- Isolamento termico	36
19.2- Isolamento acustico	37
19.3-Isolamento dall'umidità	38
20.-Norme di sicurezza-----	38
20.1-Prescrizioni antisismiche	38
20.2-Prescrizioni antincendio	39
21.-Igiene e tutela dell'ambiente-----	40
21.1-Salubrità del suolo	40
21.2-Costruzioni rurali	40
21.3-Scarichi e classificazione delle acque	41
21.4- Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere	42
22.-Barriere architettoniche-----	43
23.-Organismi tecnico-consultivi comunali-----	44
23.1-Commissione Edilizia Urbanistica(composizione)	44
23.2-Attribuzioni	44
23.2 a-La Commissione non esprime pareri:	45
23.3-Funzionamento	45

DISCIPLINA URBANISTICA

1.-Disposizioni generali

1.1-Applicazioni

Ai sensi della legge 17.8.42,n.1150 e successive modificazioni,della legge 28.1.77,n.10,delle leggi 47/85,122/89 e della legge Regionale n.18 del 12.4.83,la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G(del P.R.E.) si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al successivo paragrafo 1.2.

1.2.-Elaborati del P.R.E

Gli elaborati del Piano Regolatore sono i seguenti:

la relazione

le presenti norme tecniche

elaborati grafici e documenti vari

Le planimetrie relative allo stato di fatto del territorio comunale,insieme ai grafici rappresentativi delle situazione fisica, demografica, economica, giuridica del territorio comunale, costituiscono la documentazione di supporto alle scelte di Piano.

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici,prevede la norma scritta;in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

1.3 Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti, da:

vincoli e limitazioni d'uso del suolo,prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi,regolamentari o amministrativi;

previsioni dei piani attuativi vigenti,espressamente richiamati nelle disposizioni finali e transitorie delle presenti norme;

previsioni del P.T. della Provincia di Chieti, adottato dal comune di Celenza ed approvato.

1.4-Edifici,strade e manufatti esistenti

Gli edifici,le strade e gli altri manufatti esistenti dall'atto dell'adozione del Piano,in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del piano stesso,possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

1.5-Stato di fatto fisico e giuridico

Gli elaborati di Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari,o dei progetti approvati,per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

2.-Parametri urbanistici e edilizi – Definizioni ed effetti.

L'urbanizzazione e l'edificazione del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

2.1-Superficie territoriale(*)

La superficie territoriale (St) è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria,dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale si misura al netto delle fasce di rispetto stradali e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area,ed a lordo delle strade locali esistenti o previste interamente all'area d'intervento.

(*) La Superficie Territoriale si esprime in mq o ha.

2.2-Superficie fondiaria (*)

La superficie fondiaria (Sf) è rappresentata dall'area netta edificatoria che risulta dalla Superficie Territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(*) si esprime in mq.

2.3-Superficie Edificabile (*)

La superficie edificabile(Se)è rappresentata dalla superficie lorda dei piani dell'edificio costruibile.

(*) si esprime in mq.

2.4-Superficie per opere di urbanizzazione primaria(*)

La superficie per opere di Urbanizzazione primaria (Up) è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art.3 D.M. 2.4.1968 n.1444.

(*) si esprime in ml e in mq.

2.5-Superficie per opere di urbanizzazione secondaria = Us

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968,n.1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici,alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco,per il gioco e lo sport,nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 D.M. 2.4.1968,n.1444.

*Si esprime in mq.

2.6-Densità edilizia territoriale

Esprime il rapporto tra superficie edificabile e la superficie territoriale ovvero il rapporto tra abitanti insediabili(desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie utile edificabile per abitante)e la superficie territoriale.

2.7-Indice di fabbricabilità territoriale = It

Esprime il volume massimo,lordo di costruzione (vuoto per pieno),in metri cubi,costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mc/mq).

2.8-Indice di fabbricabilità fondiaria = If

Esprime il volume massimo lordo di costruzione(vuoto per pieno),in metri cubi,costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf (mc/mq).

2.9-Indice di utilizzazione = Ut

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mq/mq).

2.10-Indice di utilizzazione fondiaria = Uf

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile lorda per ogni metro quadrato di superficie fondiaria St (mq/mq).

2.11-Indice di occupazione del suolo

Esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile tra superficie occupata dalla costruzione e superficie fondiaria.

2.12-Opere di urbanizzazione

Sono definite opere di urbanizzazione primaria:strade locali,spazi di sosta e parcheggio,spazi pedonali,rete di fognature,impianti di distribuzione idrica,dell'energia elettrica,del telefono e del gas,illuminazione pubblica ed aree verdi di rispetto o allo stato naturale.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:asili nidi,scuola materna,scuola dell'obbligo,verde pubblico attrezzato a parco,per il gioco e per lo sport,attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale,culturale,sanitario,religioso ed amministrativo,purché di interesse locale e di quartiere,nonché i parcheggi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

Sono definite opere di allacciamento ai pubblici servizi:i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica,elettrica,telefonica e del gas,nonché i collegamenti viari di interesse generale.

2.13-Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio anche a mezzo di comparti con planovolumetrico di P.R.E. o di piani attuativi ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti (Sf) sia nei casi di intervento edilizio diretto,o sulla base di previsioni degli strumenti urbanistici generali di dettaglio e attuativi.

In quest'ultimo caso,il volume e la superficie utile edificabile complessiva risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria dei lotti (sf) non dovrà risultare comunque superiore al volume e alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti,depurata dalle strade di uso pubblico,da zone di rispetto e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal Piano regolatore o dal Piano attuativo.

3.-Attuazione del P.R.E.

3.1-Programma di intervento triennale

La programmazione temporale del P.R.E. è regolata dal programma di intervento triennale che ai sensi dell'art.12 della L.R. n.18/83,costituisce parte integrante del P.R.E. medesimo.

Il programma di intervento articola,con riferimento ad un quinquennio,le previsioni di andamento demografico e di occupazione nei diversi settori produttivi,fornite dal P.T. e globalmente recepite dal P.R.E., individuando il competente fabbisogno residenziale e di strutture insediative,le opere pubbliche e le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie,e prevede altresì la copertura finanziaria corrente.

3.2-Modalità di attuazione del P.R.E.

Ai sensi del succitato articolo 12 della L.R. n.18/83 il P.R.E. si attua attraverso concessione edilizia diretta,in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano.

Le prescrizioni esecutive del P.R.E. costituiscono,a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità,Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati,dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare,dei Piani per insediamenti produttivi industriali,artigianali,commerciali,turistici,e dei

Piani di Recupero di cui,rispettivamente alle leggi statali n.1150/1942 n.865/1971,n.457/1978,n.167/1962,nei testi vigenti.

In mancanza di esplicita specificazione negli elaborati dello stato e idoneità dell'urbanizzazione e di prescrizioni esecutive nella normativa e nei grafici del P.R.E. il rilascio delle concessioni, è consentito per le nuove costruzioni esclusivamente nell'ambito del territorio agricolo ed extra urbano(ex zone omogenee E)in conformità alle relative disposizioni di legge,nonché per la realizzazione di infrastrutture,d'opere e attrezzature di servizio pubblico,e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.30 della L.R. n.18/83,se ed in quanto ammessi dalla normativa del piano. Le prescrizioni ed i grafici del piano,individuano le unità minime di intervento,e le modalità specifiche di attuazione ed iniziativa pubblica o privata.

Le prescrizioni ed i grafici del P.R.E specificano e delimitano anche gli ambiti di intervento di iniziativa privata entro i quali il **bilancio** delle concessioni singole è subordinato alla formazione di un **comparto unitario**,ai sensi dell'art.26 della L.R. n.18/83.

Negli interventi di nuova edificazione puo' essere obbligata dalla Amministrazione Comunale la formazione del comparto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.22 della L.R.n.18/83,ogni iniziativa che comporti la divisione in più lotti di una proprietà fondiaria,la realizzazione di una pluralità di edifici,anche unifamiliari,interessanti una superficie superiore a un ettaro e una volumetria superiore a 10.000 mc,nonché l'esigenza di nuove opere di urbanizzazione secondaria.

In tal caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale cessione al comune delle aree relative.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla esecuzione della opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

Il rilascio delle concessioni è altresì subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza,con specifico atto trasporto dal comune nella mappa di cui all'art.61 della L.R. 18/83.

4.-Destinazione d'uso degli edifici

Per le varie parti di territorio disciplinate dagli strumenti urbanistici sono indicate,le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree. La disciplina d'intervento(norma scritta e cartografica)precisa le destinazioni facoltative,le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

Il rilascio della concessione edilizia ed il certificato di abitabilità o di agibilità sono subordinate alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto di vincolo del fabbricato al mantenimento della destinazione d'uso prevista. Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi,comunque nell'ambito delle destinazioni ammesse dallo strumento attuativo,sono soggette a concessione edilizia e su richiesta del proprietario,previo parere della Commissione Edilizia,e corresponsione degli oneri concessi,sono autorizzati dal Sindaco o suo delegato. Le destinazioni specificate nel piano urbanistico e contenute nel progetto edilizio sono fondamentalmente:

- a) abitazioni;
- b) sedi di grandi società,banche e istituti;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d)esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio,(quali negozi,bar,ristoranti,tavole calde,farmacie,rivendite di sali e tabacchi)botteghe per attività artigianali non moleste(come lavanderie,parrucchieri,barbieri,sartorie,scuole guida,ecc.);
- e) attività amministrative di servizi(quali agenzie di banche,istituti di credito e di assicurazione,agenzie turistiche e di viaggio,agenzie di pratiche,ambulatori medici e veterinari,ecc..)
- f) botteghe per attività artigianali di servizio, (idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc..) con superficie totale non superiore a 400 mq;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù,case per ferie,per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di servizio secondo le leggi in materia;

h) sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione);
 i) servizi pubblici di interesse urbano locale (ENEL-NU-Autotrasporti, mercati, ecc.);
 l) super e ipermercati;
 m) servizi privati di interesse pubblico (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc...);
 n) edifici e complessi destinati a servizi vari d'interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino, stazioni ferroviarie, aeroporti, autostazioni, impianti tecnologici, ecc...;
 o) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe artigianali;
 p) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
 q) depositi e magazzini non di vendita;
 r) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
 s) esercizi commerciali all'ingrosso;
 t) autorimesse autosili parcheggi in elevazione;
 u) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 v) edifici ed attrezzature pubbliche o private per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
 z) impianti sportivi per competizione.

5.- Destinazione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto, nelle planimetrie in: (indicazioni di massima).

5.1- Centri e nuclei storici e di antica formazione (zona omogenea A)

5.2- Aree totalmente o parzialmente edificate o urbanizzate

(Interventi sul patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione urbanistica, nuove costruzione). (zona omogenea B di completamento).

5.3- Nuclei ed edifici di pregio ambientale, architettonico o monumentale

5.4- Insediamento di nuovo impianto (zona omogenea C)

- residenziali;

5.5- Insediamenti esistenti di nuovo impianto a carattere produttivo (zona omogenea D)

- commerciale;

- industriali;

- artigianali e piccolo-industriali;

- turistici-alberghieri;

5.6- Territorio agricolo (zona E)

5.7- Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generali (zona F)

Aree per servizi e attrezzature pubbliche d'interesse generale;

Aree per attrezzature ed impianti d'interesse generale (pubbliche e private);

Parchi pubblici di livello urbano e territoriale.

5.8- Aree per servizi e attrezzature pubbliche (standards urbanistici art.3 D.M. n. 1444/68)

- Interesse comune;
- Scuole;
- Parcheggi;
- Verde pubblico e attrezzato.

5.9- Aree per servizi privati e d'interesse pubblico

5.10-Aree verdi private

5.11- Spazi pubblici per la viabilità, le infrastrutture per il trasporto e le comunicazioni, spazi pedonali.

5.12-Aree vincolate a fini di tutela o sottoposte a misure di salvaguardia e limitazioni d'uso.

In ogni ambito urbano o territoriale il Piano Regolatore specifica, sulla base di analisi, e rilievi di scelte d' intervento, anche con definizioni e distinzioni di dettaglio:

- Il carattere dell'insediamento;
- Il tipo e gli elementi costitutivi l'assetto urbanistico e programmatico;
- Le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore;
- le determinazioni d'uso degli immobili, degli edifici e della aree;
- Gli interventi edilizi consentiti;
- I parametri urbanistici ed edilizi in base ai quali viene regolata l'edificazione.

6.-Elementi di arredo urbano

6.1-Antenne radiotelevisive e o di telecomunicazione

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più parcheggi radio o televisivi necessitanti d'antenna, è obbligatoria la posa di un'unica antenna.

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

Per gli impianti rice-trasmettenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia. Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al Sindaco.

La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmettente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- 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 e 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 due antenne radiotelevisive, i proprietari devono provvedere a sostituirle mediante un'unica antenna centralizzata, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

6.2-Elementi di arredo urbano

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 di 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 dal D.P.R. 384/1978. In particolare, le cabine telefoniche devono avere dimensioni non inferiori a mt 0.90 x 1.30, la porta apribile verso l'esterno di larghezza minima di mt 0.85 e 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 esenti direttamente dal Comune, tutti gli elementi di arredo sono soggetti ad autorizzazione. Gli indicatori e gli impianti relativi ai servizi pubblici, le insegne pubblicitarie, la segnaletica stradale possono essere installati dal Comune, dagli enti istituzionalmente competenti all'erogazione di servizi pubblici e dagli enti di gestione delle strade sulle pareti esterne agli edifici.

7.-Mobilità pedonale veicolare

7.1-Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

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

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 è inferiore a 30 cm gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno 10 cm.

I marciapiedi lungo le strade non devono avere larghezza inferiore a mt 1.50; sono ammesse larghezze inferiori per strade già esistenti o per nuove strade di larghezza complessiva inferiori mt. 10.

7.2-Elementi aggettanti e tende mobili

Per non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune (anche se di proprietà privata), non devono avere aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di mt 3.00, con esclusione delle zone A e B che hanno una limitazione della quota di mt 2,70 misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Per tali opere, non occorre autorizzazione. La collocazione deve però avvenire previo avviso scritto al Comune dal proprietario dell'immobile interessato.

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.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie apposti da soggetti diversi dagli Enti sopra indicati sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano e sempreché non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dai centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada. I cartelli e le insegne

non possono essere collocati a distanza minore di mt 3 dal ciglio stradale e debbono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R.420/1959 (forma,colore,di stanziamento reciproco,ecc...).

Sono consentite insegne a bandiera purchè collocate ad una altezza non inferiore a mt 2.50 dal livello del marciapiede e purchè il loro oggetto risulti di almeno di 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono ammesse insegne a bandiere che aggettino oltre.

I balconi e le pensiline devono essere posti ad un'altezza minima di mt 3 dal piano del marciapiede rialzato.

Nel caso non esista un marciapiede,i balconi e le pensiline devono stare ad un'altezza minima di mt3,50 dal piano stradale o dal percorso pedonale. Tali limitazioni,si applicano soltanto,alle zone C. Mentre nelle zone A e B l'altezza minima è di mt 2,70.

I balconi e le pensiline non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre mt 1.40,e non possono comunque superare la larghezza di 1/10 della strada.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggette ad autorizzazione.

Le tende,le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiedi inferiore a mt 2.20.

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

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

7.3-Passi carrai e uscita delle autorimesse

L'apertura dei passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che la gestisce ed è subordinata al rispetto delle norme e del P.R.E.

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

L'uscita dei 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 danno al traffico.

Tra gli stipiti più vicini alle uscite delle autorimesse e delle uscite pedonali di locali collettivi(scuole,cinema,ecc...),deve sempre intercorrere una distanza minima di mt 10.Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15%. La pendenza dovrà essere inferiore a (8.5÷10%) per le rampe non rettilinee. Tutte le rampe debbono terminare almeno 3.50 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico(es. porticati)per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e all'altezza di mt 0.90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore mt. 2.50 se rettilinee ed a mt 3.50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a mt 5 e mt 6 per le autorimesse di grandi dimensioni(2000 mq)o pubbliche.

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

7.4-Recinzioni e cancelli

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso,intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I muri di cinta non debbono superare i mt 2.50 di altezza,ai sensi degli artt.878 e 886 Codice Civile.

I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici,ove consentiti,devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso,fuori dalla sede stradale.

Gli strumenti urbanistici generali,esecutivi ed attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

7.5-Parcheggi

Ai sensi dell' art.18 della L.765/1968 o dell'art. 41 sexies della L.1150/1942,e successive modifiche ed integrazioni e della L.122/89,nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nelle misura minima di 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Ai parcheggi privati vanno aggiunti parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dalle norme di P.R.G. in rapporto ad ogni destinazione d'uso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli(minimo mt 2.50 x 5.50 ciascuno),quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Aree pedonali e percorsi carrabili del parcheggio(da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale)debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm 2.5.Nel caso di dislivello superiore,debbono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

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

7.6-Strade

Le caratteristiche tecniche delle strade primarie,secondarie e locali sono predeterminate nelle tavole del P.R.G. e delle norme di attuazione dello stesso.

Salvo diversa disposizione dettata dalle norme di P.R.G.,nelle aree pervenute a destinazione residenziale,i Piani particolareggiati,gli altri strumenti attuativi del P.R.G. e del P.R.E. non possono prevedere strade interne(cioè non esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare)di larghezza complessiva(carreggiata e banchina laterale)inferiore a mt.6.Tale larghezza riducibile a mt.5 sono nel caso di strade ad una unica corsia di marcia.

I Piani urbanistici non possono comunque prevedere strade di distribuzione interna con pendenza superiore all'8-9%.

Il Piano Regolatore per interventi edilizi ed urbanistici diretti conseguenti a progettazione esecutiva fornisce,negli elaborati,elementi tecnici e giuridici in ordine a:

- il sistema della viabilità pedonale e carrabile;
- l'arredo e decoro urbano;
- le modalità di esecuzione coordinata delle opere edilizie ed urbanistiche all'interno dei comparti o degli ambiti di Piano;
- i criteri di occupazione temporanea e permanente di suolo pubblico;
- le infrastrutture tecniche e di urbanizzazione(opere stradali,idriche,di smaltimento dei rifiuti e degli scarichi,del gas,reti elettriche ecc.);
- il piano quotato del terreno con i capisaldi di riferimento e di profili altimetrici degli edifici;
- schemi delle tipologie edilizie(se del caso);
- schemi di convenzione.

8.-Fasce di rispetto stradale

Fuori dal perimetro dei centri edificati ed urbanizzati, distinti sulla base delle previsioni localizzative del Piano Regolatore, vanno osservate, per le nuove costruzioni, le distanze minime a protezione del nastro stradale, disposte dal D.M. 1 aprile 1968.

Qualora lo strumento urbanistico riporti sulle tavole tematiche e di progetto la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale, si configurano interventi in ampliamento delle sedi viarie e, quindi, si determinano la limitazione d'uso delle aree interessate, anche in ordine al loro asservimento ai fini di edificabilità.

9.-Fasce di rispetto cimiteriale

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n.1265, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro un raggio di mt 200 dai cimiteri, salvo le deroghe inerenti alla riduzione della fascia di rispetto. Per il Comune di Celenza esiste la deroga a mt 50 regolarmente autorizzata, nel rispetto delle procedure della legislazione vigente.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, è consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, di lampade votive, ecc., previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rinnovare il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

10.-Parcheggi

All'interno delle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza, anche su superfici scoperte, debbono essere riservati spazi ad autorimesse e parcheggi privati in misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume edificabile in funzione della residenza e delle attività produttive (artigianali e industriali) e di mq 2 ogni 10 mc in relazione agli usi non residenziali (commerciali, turistici, residenziali).

DISCIPLINA EDILIZIA

1.-Ambito di applicazione

La disciplina urbanistica si applica:

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

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 della legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- la L. 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 28.1.1977, n. 10 e successive modificazioni;
- la L. 5.8.1978, n. 457;
- la L. 12.4.1983, n. 18;
- la L. 28.2.1985, n. 47;
- la L. 9.1.1989, n. 13;
- la L. 8.8.1985, n. 431;
- la L. 24.3.1989, n. 122;
- la L. 9.1.1991, n. 10;
- il DPR 22.4.94, n. 425 e il D.L. del 26/7/94, n. 468 se trasformati in legge.
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

2.-Efficacia

Il Regolamento edilizio comunale è approvato dal consiglio comunale in conformità alle disposizioni della presente legge (L.R. 70/85). Copia del Regolamento approvato è trasmessa entro 10gg dall'esecutività dell'atto di adozione alla provincia, che può chiederne il riesame entro 45gg. Ove la provincia non abbia chiesto il riesame nel termine previsto dal comma precedente, il Regolamento edilizio diviene efficace a tutti gli effetti.

3.-Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazione d'uso degli edifici e degli immobili;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o società Concessionarie;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da degli Enti o Organismi istituzionalmente competenti;

-restauro e risanamento conservativo per il recupero abitativo,in relazione all'insieme di opere di consolidamento,ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio originario,nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e delle destinazioni d'uso compatibili;

- coltivazioni di cave e torbiere;
- cappelle,edicole e monumenti funerari all' interno dei cimiteri;
- campeggi,villaggi turistici,attrezzature ed impianti sciistici balneari.

4.-Opere di 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

- gli interventi di cui all'art.30 prg. b),c),d),della L.R. n 18/83;
- la costruzione di muri di sostegno e di rilevati;
- la costruzione,la modifica o la demolizione di muri di cinta,cancellate e recinzioni;

b)a titolo oneroso

- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
- l'apposizione di vetrine,insegne,mostre,cartelli,affissi pubblicitari,indicatori;
- la dislocazione,all'esterno degli edifici,in aggetto sul suolo pubblico o aperto al pubblico di:tettoie,pensiline,verande,tende.

E' altresì consentita l'autorizzazione gratuita,ai sensi dell' art.7 della Legge 23.5.1982,n.94,per:

- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
- opere di demolizione, reinterro, scavi,ad esclusione della coltivazione di cave e torbiere,soggette a specifica disciplina regionale.

Per tali interventi,la domanda di autorizzazione al Sindaco,per effetto dell'istituto del silenzio-assenso,è accolta tacitamente decorsi 60gg dalla presentazione al Comune.

In questo caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione con lettera raccomandata al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non può essere concessa per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici,aree ed immobili,vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e della Legge 29.6.1939 n.1497,per i quali occorre,in ogni caso,la Concessione Edilizia;per essi non opera l'istituto silenzio-assenso.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco,corredata sia di documentazione tecnico descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire,sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali,regionali o comunali,anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi,ai sensi del terzo comma dell'art.8 della Legge 94/1982.

5.-Opere ed attività non soggette a concessione

Non sono soggetti nè a concessione né ad autorizzazione del Sindaco,fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale,paesaggistica,monumentale,idrogeologica e da leggi antisismiche(L.R.64/1974 successive modifiche ed integrazioni)gli interventi inerenti a:

- opere interne,ai sensi dell'art.26 della L. n.47/85;
- manutenzione ordinaria di cui all'art.30-comma-prg.a)della L.R.18/1983,che segnatamente riguardano:

- a) riparazioni, rinnovamento e sostituzioni delle finiture degli edifici;
- b) l'efficienza di impianti tecnologici;
- c) opere che non comportino la trasformazione dell'immobile nelle dimensioni e nell'estetica (vespai, pavimenti, intonaci, coperture);
- d) apertura, chiusura, spostamento e modificazione di porte interne;
- e) rifacimento di bagni, acquedotti e camini;
- f) opere di costruzione di spurgo di docce, fognature interne, fognali, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno di proprietà private;
- opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo a carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato;
- opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza del Sindaco.

6.-Concessione Edilizia

6.1-Carattere della Concessione Edilizia

La Concessione è irrevocabile, non è negoziabile in sé per sé e può essere trasferita solo 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 della Concessione.

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

Nel caso di trasferimento di negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della Concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura.

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

6.2-Procedure formative

6.2.1-Domanda di Concessione

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

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

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

- dal progettista e dal Direttore dei lavori iscritti ai rispettivi Albi professionali.

L'esecutore dei lavori, che in alcun caso potrà essere il Direttore dei lavori, deve essere indicato o nella domanda di concessione o nella comunicazione di indirizzo dei lavori. È tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di Concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di avere 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 alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori. Il Comune rilascia al richiedente la Concessione con una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

6.2.2-Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Concessione

I documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia sono costituiti da:

- a) elaborati grafici, nel formato UNI 21 x 31, in numero di almeno tre copie consistenti di:

-stralcio del piano regolatore e, se esistente, del Piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto d'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 di mt 200;

-planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto 1:1000-1:500, con l'esatta ubicazione dell'edificio e del rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro mt 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia dalla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitative ed agibile l'edificio;

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

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

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

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

b) scheda sinottica illustrativa di:

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

-confronto tra i dati del Piano urbanistico e quello del progetto edilizio;

-superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;

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

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

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

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

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

6.2.3-Richiesta di documentazione integrativa

Qualora il Comune, entro il termine di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data dell'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti.

6.3-Prescrizioni particolari

La Concessione, la firma del Sindaco o di un delegato, deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, siglata dal tecnico comunale e vistata dal Medico della U.L.S.S., con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della Concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibita all'atto di visite di controllo e di vigilanza.

6.4-Oneri Concessori

Gli Oneri di urbanizzazione e di costruzione,connessi alla Concessione Edilizia,sono determinati dal Comune è notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

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

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio preposto all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori(rateizzazioni)previste dall'art.11 della L.10/1977,dall'art.47 della L.457/1978 e dalla L.25/1980,sono così determinate:

- Per l'importo fino a £500.000 con un'unica soluzione al rilascio della Conc. edilizia;

- Per gli importi superiori a £500.000 fino a £4.000.000 o con un'unica soluzione o per ½ a rilascio della Conc. Edilizia o per 1/2 entro un anno dalla data del rilascio della Concessione;

- Per gli importi superiori a £4.000.000 fino a £8.000.000 o con un'unica soluzione o per 1/3 al rilascio della Conc. Edilizia e per 1/3 entro un anno dalla data del rilascio della Concessione e per 1/3 entro due anni dalla data della Concessione;

- Per gli importi superiori a £8.000.000 o con un'unica soluzione o per ¼ al rilascio della Conc. Edilizia,per ¼ entro un anno dalla data del rilascio della Concessione,per ¼ entro due anni è per ¼ entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione;

- Presentazione della relativa garanzia a norma di legge(fideiussione ecc...)qualora l'interessato si avvalga della suddetta facoltà di rateizzazione.

- Versamenti degli oneri di urbanizzazione al ritiro della Concessione.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fideiussione(bancaria o assicurativa)da allegare ai depositati in Comune.

6.5-Pubblicità della Concessione

L'avvenuto rilascio della Concessione e la comunicazione d'inizio lavoro vengono resi pubblici con l'affissione all'Albo Pretorio per 15(quindici)consecutivi,con decorrenza al giorno successivo al rilascio.

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

Chiunque,in ogni momento,può prendere visione presso gli Uffici comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Il Sindaco nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione Edilizia ed Urbanistica,deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

6.6-Procedura per il rilascio della Concessione

1)Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia,l'ufficio abilitato a rivederla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art.4 e 5 della L.7 agosto 1990 n°241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2)Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione,il responsabile del procedimento cura l'istruttoria,eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L.7 agosto 1990,n°241,redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine di cui al presente comma può interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato,entro quindici giorni dalla presentazione della domanda,integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci gg. dalla scadenza del

termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta dell'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. I termini previsti dal presente comma sono raddoppiati per i comuni con più di 200.000 abitanti.

3)In ordine ai progetti presentati,il responsabile del procedimento deve richiedere,entro il termine di cui al comma 2,il parere della commissione edilizia,qualora questa non si esprime entro il termine predetto,il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il Regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

4)La concessione edilizia rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2,qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

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

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

7)I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con i regolamenti edilizi vigenti,e fermo restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1°giugno 1939,n°1089,29 giugno 1939,n°1497,dal D.L.27 giugno 1985,n°312,convertito,con modificazioni,dalla legge 8 agosto 1985,n°431,e dalla legge 6 caso dicembre 1991,n°394,sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della legge 7 agosto 1990,n°241,come modificato dall'art.2 della legge 24 dicembre 1993,n°537:

- a)opere di manutenzione straordinaria,restauro e risanamento conservativo;
- b)opere di demolizione, reinterri e scavi,che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- c)occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a ciclo libero;
- d)opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni,ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- e)mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art.25,ultimo comma,della legge 28 febbraio 1985,n°47,come sostituito dal comma 13 del presente articolo;
- f)recinzioni,muri di cinta e cancellate;
- g)aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h)opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i)impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili,sulla base di nuove disposizioni,a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l)varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici,e sulle volumetrie,che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alternino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m)parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- n)le altre opere individuate da legge regionale e provinciale.

8)La denuncia di inizio attività di cui al comma 7 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre,con obbligo dell'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

9)L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività ai sensi del comma 7 è subordinata alla medesima disciplina definite dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

10)Nei casi di cui al comma 7,venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori,l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato,nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti,nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

11)Ai sensi del comma 10 il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art.359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 10 l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

12)L'esecuzione in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 o in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati e dai regolamenti edilizi vigenti,nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia,comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio di attività non comporta l'applicazione delle sanzioni prevista dall'art.20 della Legge 28 febbraio 1985,n°47. E' fatta salva l'applicazione dell'art.2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

13)L'ultimo comma dell'art.25 della legge 28 febbraio 1985,n°47 è sostituito dal seguente:

"Le regioni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge 25 marzo 1996,n°154,con proprie leggi dettano norme relative al mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Fino all'approvazione di tali norme sono fatte salve le disposizioni delle leggi regionali vigenti".

14)Per le opere pubbliche dei comuni,delle province e delle comunità montane,la deliberazione,con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie,nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie,ambientali e paesistiche.

15)I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abilità ed agibilità,estesi all'accertamento della conformità urbanistica-edilizia,sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre sessanta giorni,il certificato può essere sostituito in via provvisoria,da una dichiarazione redatta ai sensi della L.4 gennaio 1968,n°15 e succ. modificazioni(c),sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.

6.7-Comunicazione di inizio lavori

Con la comunicazione d'inizio dei lavori,fatta al Sindaco con lettera raccomandata,il Concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge al confine con aree di proprietà o di uso pubblico.

6.8-Diritti di Terzi

La concessione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Essa non esime, pertanto, il Concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

6.9-Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere e di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto dall'art.81 del D.P.R 24.1.1977, n.616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalle priorità degli stessi, s'intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

La commissione edilizia urbanistica deve specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della Concessione Edilizia in deroga.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.64 della L.R.n°18/83, la domanda di concessione edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, né ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, gli indici di occupazione del suolo, i distacchi dai confini e tra edifici.

7.-Autorizzazioni

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

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

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

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

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 dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco deve acquisire:

parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene ambientale del'U.L.S.S., limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;

b) la generalità del richiedente;

c) una breve descrizione della opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto. Copia degli elaborati, con gli estremi del parere della Sottocommissione Edilizia Comunale e con il visto del Sindaco, viene restituita al richiedente al

momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere. Un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile.

e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;

f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presenti.

Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:

all'occupazione eventuale del suolo pubblico;

alla comunicazione d'inizio lavori;

8.-Varianti al progetto autorizzato o approvato

Qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, il titolare della concessione o autorizzazione può presentare istanza di variante, corredata dagli elaborati tecnici modificativi.

Le varianti in corso d'opera devono essere eseguite nel rispetto, oltre che dello strumento urbanistico di riferimento e delle norme regolamentari, anche delle norme igienico - sanitarie.

In sede di esame dovranno essere verificati i termini di validità di eventuali certificazioni, nonché la necessità circa l'acquisizione di eventuali nuove autorizzazioni e/o nulla osta da parte di organi competenti al progetto di modifica.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.15 della L. n°47/85, può essere richiesta prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori l'approvazione delle varianti in corso d'opera al progetto autorizzato, che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulla sagoma delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso.

8.1-Inizio e ultimazione dei lavori

L'opera ultimata deve essere adibita o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità e/o prorogata della concessione stessa secondo quanto disposto dall'art.60 della L.R. n°18/83.

Se i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda di nuova Concessione Edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata se titolare o del soggetto legittimario ai sensi dell'art.4 della L.n°10/1977.

9.-Attuazione degli interventi

9.1.-Validità della Concessione

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

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

Per le opere pubbliche e per fabbricati che ne richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

9.2.-Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti

d'immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti in linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. Tale verbale costituisce inizio dei lavori.

9.3.-Direttore dei lavori e Costruttore

Il titolare della Concessione Edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore. Tale comunicazione deve essere firmata dal Direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

9.4.-Ordine del Cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica degli addetti ai lavori (R.D.14.4.1927, n°530; D.P.R.274/1955, n°547; D.P.R.7.1.1956, n°164; 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 o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso di 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 Sindaco per l'occupazione temporanea di 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) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

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

9.5.-Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, al Sindaco fornendo la necessaria planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere. L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in ripristino, allo scadere della concessione. Trascorsi i centottanta (180) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

9.6.-Visite di controllo e modalità

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune,incaricati della vigilanza.

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

9.7.-Norme particolari per i cantieri edili

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie,dei mezzi di opera di qualsiasi tipo,dell'uso dell'energia elettrica,dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo,a termine di legge,della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani(ossa,ecc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi,controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e,in caso di recidiva,chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere,secondo le modalità di legge.

10.-Vigilanza sulle costruzioni.

10.1.-Competenza ed attribuzioni

Ai sensi delle vigenti leggi in materia ed in particolare dell'art.4 della L.26.2.85 n°47,il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento,alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità fissate nella concessione o nella autorizzazione.

Gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria,ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione,ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello,ovvero in tutti i casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria,al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco,il quale verifica entro 30 gg. la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

10.2.-Opere realizzate senza concessione o in totale difformità dalla stessa

Per le opere in corso di costruzione di concessione,Il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori,notificando l'ordinanza agli interessati(committente,Direttore di lavori e costruttore),nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi dieci giorni, il Sindaco ordina,con le medesime modalità,la demolizione delle opere;la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Nel caso di opere abusive ultimate, il Sindaco ne ordina subito la demolizione fissando,sempre con ordinanza, il termine,non superiore a novanta giorni, entro il quale eseguire la demolizione.

10.3.-Decadenza della Concessione-Proroga dei termini per la ultimazione dei lavori

La Concessione decade se,entro un anno dalla data del rilascio,non sono stati iniziati i lavori.

La Concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio o di cinque anni per le costruzioni uni-bifamiliari,oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori.

La proroga è concessa dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Urbanistica Comunale, con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini d'inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di Concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova Concessione.

Il Sindaco può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova Concessione la consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

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

10.4.-Sospensione dei lavori-Ordinanza di demolizione-Sanzione

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla Concessione Edilizia. In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con il titolare della concessione.

Il Sindaco emette l'ordinanza di demolizione previo parere della Commissione Edilizia e Urbanistica Comunale circa le violazioni e le difformità rispetto alla Concessione rilasciata.

Si ha totale difformità se la Concessione ha caratteristiche planovolumetriche e dimensioni completamente diverse dal progetto autorizzato e quando risulta impossibile isolare la parte conforme dal resto della demolizione da demolire.

Decorso inutilmente il termine per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione, il Sindaco, entro i successivi sessanta giorni, convoca il Consiglio Comunale affinché deliberi se l'opera, costruita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti o meno con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale o se essa possa essere confiscata ai fini pubblici.

Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con l'interesse urbanistico o ambientale, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.15 della L.10/1977, ne dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale insieme all'area cui insiste stabilisce il tipo di utilizzazione ai fini pubblici.

L'acquisizione si determina mediante ordinanza del Sindaco, che reca le motivazioni del Consiglio Comunale.

1 L'ordinanza, vidimata e resa esecutiva da Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune, costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale decida che l'opera contrasti con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale che non possa essere utilizzata ai fini pubblici, il Sindaco dispone la esecuzione dei lavori di demolizione in danno e le spese relative sono esigibili con le procedure del Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D.14.4.1910, n°639.

Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il committente, il costruttore ed il Direttore dei lavori, quest'ultimo solo se ai sensi dell'art.26 della L.1150/1942, non abbia contestato gli altri soggetti responsabili e non abbia comunicato al Comune la difformità delle opere rispetto alla Concessione.

Nel caso in cui il Sindaco accerti l'esistenza di costruzioni abusive su terreni appartenenti al demanio dello Stato, ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite il Commissario di Governo, ai fini della applicazione delle disposizioni di cui al terzo ultimo comma dell'art.15 della L.10/1977.

Analogamente il Sindaco deve segnalare agli Enti territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro rispettivo demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative non esime il Sindaco dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati, entro i limiti stabiliti dalle disposizioni di legge in vigore, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure previste da tali disposizioni.

Gli atti giuridici inerenti ad unità edilizie costruite senza Concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente sia a conoscenza della mancanza di concessione.

10.5.-Parziali difformità della Concessione

Si intendono in parziale difformità della Concessione:

le modifiche della superficie edificabile del progetto approvato, in aumento o in diminuzione entro i valori oltre il 25%;

le modifiche della destinazione d'uso del progetto approvato alterando i rapporti tra destinazioni funzionali diverse: residenza, commercio, direzionalità;

le modifiche della sagoma del fabbricato, dell'altezza, della superficie occupata, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le parti aggettanti, come logge, balconi e sporti di gronda. Tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare le difformità per le quali il Sindaco può disporre l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della Concessione, Direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

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

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla Concessione, il Sindaco ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzate in difformità.

L'ordinanza deve essere notificata ai soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dal C.P.C.

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

Trascorso inutilmente il termine fissato dalla notifica per la demolizione delle parti difformi, il Sindaco dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

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

Al pagamento delle spese solidamente obbligati il titolare della Concessione, il costruttore ed il Direttore dei lavori, quest'ultimo, ai sensi dell'art.26 della L.1150/1942, soltanto se non abbia contestato le difformità al titolare ed al costruttore e non le abbia segnalate al Comune.

10.6.-Annullamento della Concessione

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le Concessioni Edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie urbanistiche e del Piano Regolatore possono essere annullate, ai sensi dell'art.6 del Testo Unico della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3.3.1934, n°383 ai sensi dell'art.27 della L.1150/1942.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

se gli atti e i documenti a presupposto siano falsi;

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

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

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

per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto:

dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato. Accertate le presunte violazioni di legge o degli strumenti urbanistici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale la contesta al titolare della Concessione, con l'invito a presentare le controdeduzioni entro congruo termine. Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico consultivi dell'ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni;

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

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

la contestazione delle violazioni e delle irregolarità;

la notifica agli interessati;

l'ordine di sospensione dei lavori;

le sanzioni;

Il rinnovo della Concessione potrà essere concesso quale il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova Concessione, il Sindaco con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in ripristino dei luoghi, da eseguirsi entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della Concessione.

Scaduto inutilmente tale termine il Sindaco può disporre la esecuzione della demolizione della rimessa in ripristino in danno.

Le spese per l'esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/1910.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in ripristino sono solidamente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in ripristino, il Sindaco applica le sanzioni pecuniarie, nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

10.7.-Annullamento di autorizzazioni comunali. Revoca.

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, della Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L. 10/1977, possono essere revocati dal Sindaco per motivi di interesse pubblico.

11.-Abitabilità e Agibilità

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali sono state eseguite ristrutturazioni non possono essere abitati o usati senza preventiva autorizzazione del Sindaco e nel rispetto di tutte le procedure descritte dal D.P.R. n°425 del 22.4.94.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati nel rispetto del succitato

D.P.R. 425/94; in particolare per le opere in c.a. e a struttura metallica vanno rispettati gli artt.1, 2, 3, 4, 5 e 6 del D.P.R 425/94.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;

estremi della concessione o autorizzazione;

esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità;

l'abitabilità o l'uso delle costruzioni ivi compresi le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza di fabbricati;

ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale dell'U.S.L.L.;

ricevuta del versamento della tassa di concessione amministrativa.

11.1.-Rilascio di autorizzazione di abitabilità

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità;entro questo termine,può disporre un'ispezione da parte degli Uffici Comunali,che verifichi l'ispezione dell'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale,trascorsi quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda,l'abitabilità s'intende attestata.

In tal caso,l'autorità competente,nei successivi centottanta giorni,può disporre l'ispezione di cui al comma 1° del presente articolo,e,eventualmente,dichiarare la non abitabilità,nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 1° del presente articolo,può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata,che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione,e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni,interrotto dalla richiesta di documenti integrativi,inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità,limitatamente ad una sola parte dell'edificio,purchè:

a) le parti (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;

b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o agibilità parziale.

Il certificato di abitabilità o agibilità deve contenere:

le generalità del richiedente;

l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;

gli estremi della cessazione alla quale la costruzione è legata;

gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne alla Amministrazione Comunale presenti a corredo della domanda;

il riferimento ad eventuali ulteriori obblighi del concessionario,in merito al pagamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977;

la data della visita effettuata dal servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;

la data della visita effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento tecnico;

la destinazione o le destinazioni d'uso in relazioni alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;

il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;

Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere rilasciato dal Sindaco entro novanta giorni dalla richiesta.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale decorso giurisdizionale.

12.-Inabitabilità o Inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norme dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n° 1265.

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

PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE

13.-Definizioni Edilizie

Superficie Fondiaria (Sf): Superficie individuata dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno nel piano urbanistico, da asservire alla costruzione.

Area occupata (Ao): Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro.

E' l'area risultante alla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entroterra dell'edificio, delimitate dalle murature perimetrali anche interrato e dai balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti.

L'area occupata serve per verificare la corrispondenza del progetto all'indice di occupazione del suolo (I_o), e, quindi, per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere.

Area d'involuppo (Si): Superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione (area risultante dai fili fissi). La superficie d'involuppo serve per posizionare l'edificio, entro i limiti di distanza di piano.

Area insediabile (Ai): Superficie data dall'area d'involuppo, ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 1. La superficie insediabile serve per consentire in corso d'opera la più idonea dislocazione dell'edificio, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Superficie edificabile (Se): Superficie data dalla somma delle superfici lorde di piani dell'edificio fuori e entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la posizione orizzontale di muri, scale, vani ascensore, con esclusione soltanto della superficie dei porticati entro il limite del 20% in rapporto all'area occupata dal fabbricato, dalle logge e dai balconi aperti e dalle autorimesse, interrate o a piano terra, nei limiti di legge o prescritti dallo strumento urbanistico.

Sono, altresì, escluse dal calcolo della superficie edificabile gli interrati adibiti a cantina, che abbiano una superficie utile non superiore a mq 18 per ciascun alloggio.

Indice di occupazione del suolo (I_o): Esprime il rapporto tra la superficie occupata dalla costruzione e la superficie fondiaria di pertinenza. $I_o = S_o / S_f$.

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere, al commercio all'ingrosso, ai trasporti, la superficie edificabile e la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale, e vani ascensore) di tutti i piani fuori e entro terra.

Nella suddetta superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie edificabile, calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza all'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria. $U_f = S_e / S_f$.

Superficie utile abitabile (Sua): Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani, porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessivi relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione Edilizia ai sensi dell'art.3 della L.10/1977 e della disciplina regionale di applicazione.

Superficie utile di servizi e accessori (Susa): Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;

autorimesse singole o collettive;

androni d'ingresso e porticati liberi;

logge e balconi.

14.-Identificazione e tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio

14.1-Manutenzione ordinaria

Riguarda la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici: pavimenti, infissi, rivestimenti, impianti sanitari, elettrici di riscaldamento o di condizionamento, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

pulitura, rifacimento parziale, riparazione, sostituzione o tinteggiatura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione di materiali e delle tinte preesistenti;

riparazione o ammodernamenti di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali;

tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

riparazione infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;

riparazione di pavimenti interni.

14.2.-Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Ai fini dell'applicazione della Legge 372 sul contenimento dei consumi energetici sono ammesse opere di rifacimento parziale delle superfici verticali e delle strutture dell'edificio.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;

la destinazione ex novo di locali ai servizi igienici o tecnologici;

le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione del disinquinamento degli scarichi idrici;

abbattimento, spostamento e realizzazione di tramezzature.

La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 50% dei muri oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione" ai sensi dell'art.1 del D.P.R.1052/1977. In tal caso, sentita

la Commissione Edilizia Comunale, il Sindaco può sottoporre l'intervento agli obblighi di cui all'art.18 del medesimo D.P.R. ai fini dell'isolamento termico.

14.3-Restauro e risanamento conservativo

Riguarda la conservazione ed il ripristino dei valori architettonici originari dell'organismo edilizio.

Tali interventi possono comprendere:

il restauro di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni, senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, attraverso risanamento delle parti deteriorate e consolidamento delle strutture;

il ripristino dell'impianto distributivo originale dell'edificio e di originari rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti e la ricostruzione, sulla base di analisi e documentazioni storiche, delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite;

l'eliminazione delle parti di edificio aggiunte ed incongrue sia all'impianto originario, sia agli organici ampliamenti dello stesso;

l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, senza modificazione dei principali elementi strutturali e nell'impianto distributivo originario;

parziali modifiche sui fronti interni, qualora non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché vengano salvaguardati elementi di particolare valore stilistico.

14.4-Ristrutturazione edilizia

Riguarda la modifica degli organismi edilizi esistenti in rapporto alle nuove esigenze funzionali e può portare ad un organismo edilizio anche completamente diverso da quello esistente. Sono ammessi:

la sostituzione di elementi strutturali;

l'eliminazione di parti dell'edificio;

la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune;

la giunta di nuovi elementi

l'inserimento di nuovi impianti tecnologici;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportano in particolare:

la modifica delle caratteristiche, del taglio e della composizione delle unità edilizie e/o dell'altezza netta interna di locali;

il mutamento, anche parziale, della tipologia edilizia e/o delle destinazioni d'uso;

l'adeguamento dell'edificio a nuove tecnologie e/o sistemi produttivi.

Ai fini dell'intervento si definiscono:

“sagoma”, il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;

“aspetto”, l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche) sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello “spazio” (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;

“destinazione d'uso”, l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti.

Si ha “modifica” quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente e richieda il pagamento di oneri di urbanizzazione e la dotazione di spazi pubblici.

15-Dimensionamento e conformazione degli edifici

15.1-Volume e superficie edificabile

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (S_e), in relazione all'area del lotto di pertinenza (S_f -Superficie fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (U_f), quindi:

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) =

Se (mq di superf. Edificabile)

Se (mq di superf. del lotto)

Nel caso il piano urbanistico vigente determini soltanto il volume massimo edificabile (v.p.p.), si ricava la superficie edificabile in complesso (Se) dividendo il volume massimo per 3.20, quindi:

Se (mq di superf. Edificabile) = $V_{\max} (\text{volume massimo}) / 3.20$

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se):

gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se scoperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, i quali ultimi sviluppino una superficie non superiore al 20% dell'area occupata dall'edificio;

i locali interrati o seminterrati (non oltre mt 0.70 fuori terra) di altezza non superiore a mt 3,50 purchè destinati a garages e cantine, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, locali e piano terra di altezza non superiore a mt.3,50, adibiti ad autorimessa, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile abitabile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc...).

Ove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a mt 3,50 o con destinazione diversa da quella indicata dal comma precedente, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile.

I locali e le superfici riservate a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno) vano ascensore, centrali termiche, immondezzai, cabine elettriche, idriche, androni, vanno computati nella superficie edificabile in relazione all'effettivo spazio occupato per ogni piano.

15.2-Rilevamento e 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, la Concessione Edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, 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 è 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.

15.3-Volumi in aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

I bow-windows sono vietati verso i confini interni, se a distanze inferiori dai minimi prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planovolumetriche di dettaglio del P.R.G., del P.R.E. o del Piano attuativo.

16.- Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni

16.1-Classificazione dei locali

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

locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

vani accessori agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);

locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar ristoranti e sale di ritrovo,

laboratori artigianali, ed officine, magazzini depositi ed archivi), uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

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

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

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

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

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

16.2- Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

-superficie utile abitabile minima di mq 45;

-superficie utile abitabile per ogni abitante non superiore a mq 14;

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

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

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

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

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 luglio 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.

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

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt 1.20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.

16.3-Parametri e standards

Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto);

Locali ad uso abitativo”Studi professionali ,uffici”altezza minima mt 2.70.

Nel caso di soffitti inclinati,l’altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere ai minimi di 2.70 o 2.55 e per i locali accessori di mt 2.40 con un minimo del più basso di mt 1.80.

Locali e accessori:altezza minima netta=2.40,esclusi androni e vani scala e salvo quanto da leggi o regolamenti specifici. I locali destinati a garages singoli, autorimesse private,cantine interrate la cui altezza netta superi i mt 2.40 sono considerati al calcolo della superficie edificabile.

Locali a diversa destinazione (negozi,laboratori,officine,ecc...) altezza minima interna mt 3.00,per le zone C e mt 2.70 per le zone A e B,salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici,che pongono limiti di altezza superiori. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100,l’altezza minima interna utile deve essere portata a mt 4.50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguamento ed idonei impianti di aerazione e condizionamento dell’aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali,le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal Piano urbanistico commerciale.

16.4-Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all’edificio. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori,a condizione che,fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d’uso,sia garantito l’isolamento dall’umidità ed assicurato il ricambio 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.

16.5-Piani seminterrati

Sono i locali che hanno il pavimento ad livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno. (I seminterrati possono esser abitabili qualora l’altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt 3.00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d’uso,e quando non meno della metà dell’altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno).

Per l’abitabilità devono inoltre essere soddisfatte tutte le condizioni relative all’aerazione e alle dimensioni. Può essere consentita per i seminterrati l’uso di abitazione diurna, purchè siano,altresi,rispettate le seguenti condizioni specifiche:

pavimento di mt 1 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;

muri e pavimenti protetti,mediante materiali idonei di impermeabilizzazione,contro l’umidità del suolo;

le finestre di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con mt 0.80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all’aria libera.

16.6-Sottotetti

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili. Nei locali sottotetto,ricavati entro i limiti di altezza massima di mt 3.00 tra l’intradosso del colmo di copertura ed entradosso del solaio dell’ultimo piano abitabile,a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all’uso residenziale(altezza media non inferiore a mt

2.70 purchè nessuna parte abbia altezza inferiore a mt 1.80) possono consentirsi utilizzazione per volumi tecnici o per locali soffitta.

I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili perchè si dia luogo ad una superficie maggiore di mq 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt 2.70 misurata da un minimo nel punto più basso di mt 1.80. I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con l'altezza media di mt 2.40, da computarsi tra gli accessori. I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono essere 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'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq 0.60 per ogni locale.

Nel caso di destinazione a lavanderia e stenditoi sono ammesse aperture di dimensioni maggiori.

I locali sottotetto aventi destinazione diversa da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini devono essere computati nella superficie edificabile consentita.

17.-Requisiti di abitabilità

17.1-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 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2.00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

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

I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12.

In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq.0,80.

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

a) 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;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

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

18.- Norme particolari di igiene edilizia

19.1- Isolamento termico

Gli edifici, di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia Urbanistica, la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

Prima del ritiro della concessione, il titolare della stessa e l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

A) Progetto isolamento termico

-relazione tecnica conforme alla legge 374/76 e relativi regolamenti di esecuzione di:

- verifica termoidrometrica delle singole strutture;*
- particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;*
- piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.*

B) Progetto impianto termico

L'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti con particolare riferimento a:

- legge n. 615 del 16.6.1966 e relativo regolamento;*
- circolare n. 73 del 29.7.1971 del Ministero dell'interno;*
- circolare n. 68 del 30.4.1976 e dei relativi regolamenti.*

Inoltre il progetto dovrà contenere:

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

schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;

dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;

tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;

indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;

piante e sezioni della centrale da presentare ai V.V.FF.

19.2- Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti schemi 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;

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

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 1°-del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL.PP.

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

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

19.3-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, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte a secca.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad $\frac{1}{3}$ 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 o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella 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 ristrutturazione di costruzioni esistenti, contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro-osmotica.

20.-Norme di sicurezza

20.1-Prescrizioni antisismiche

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

2- Il progetto strutturale dovrà:

- definire i carichi di esercizio;
- determinare lo stato di tensione di deformazione;
- dimensionare la struttura sulla base delle caratteristiche dei materiali

dei prevedibili meccanismi di rottura (progettazione a duttilità controllata) in modo da aversi uno schema di collasso con cerniere plastiche sulle travi.

3- La scelta dell'area su cui erigere l'opera 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 allargate oltre l'area interessata dalla costruzione, illustrate nella relazione sulle fondazioni da allegare al progetto, a firma del calcolatore delle strutture, del Direttore dei lavori, del geologo incaricato, a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

4 Nel proporzionamento dell'edificio, deve tenersi conto della distribuzione delle masse, dalla inerzia delle quali dipende la risposta delle scosse sismiche, cercando, per quanto possibile, di regolarizzare la suddetta distribuzione e di evitare concentrazione di masse ai più alti, riconducendo il più basso possibile il centro di gravità della costruzione.

5-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).

6-Il riferimento alla L. 2.2.1974 n.64 ed al D.M. 3.3.1975, e successive modifiche ed integrazioni, le strutture portanti potranno essere realizzate in muratura, con intelaiature in cls armato e/o precompresso in acciaio, sistema misto acciaio-clc con elementi prefabbricati, in legno.

7 L'altezza massima degli edifici non può superare limiti specificati nella Tab.1, punto C. 2 del D.M. 3.3.1975 escludendo dal computo eventuali torrioni delle scale e degli ascensori. Tale altezza va computata fino alla imposta della falda di copertura comunque questa sia configurata , (Consiglio Superiore LL.PP. voto n. 168 del 14.6.1979), vietando l'uso a fini abitativi del sottotetto.

8 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 punto 7 ed eventuali limiti maggiori previsti negli strumenti urbanistici vigenti,la distanza minima tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada,non deve essere inferiore a metri lineari 10 nelle zone con grado di sismicità $S=12$ e $S=9$.

L'altezza dell'edificio misurata come al punto 7,non potrà essere superiore,per ciascun fronte,al doppio della suddetta minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada(definizione di piano:Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n.425 del 22.9.1977,voto n.668 del 18.12.1980).

Se il fronte dell'edificio prospetta in tutto o in parte su strada perpendicolare al fronte stesso,la distanza da rispettare è quella tra il contorno dell'edificio e l'ideale ciglio opposto della strada in corrispondenza della trasversale(Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n.594 del 18.1.1979).

Nel caso di strada formata da carreggiata a quote diverse non possono sommarsi le rispettive larghezze come distanze andrà considerata quella tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della carreggiata più prossima (Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n°236 del 22.9.1977).

Nelle distanze sopra indicate,vanno inglobate anche le larghezze di eventuali marciapiedi,che sono da considerarsi,quindi,larghezza stradale(Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n.236 del 22.9.1977).Quale strada, ai sensi, ai sensi del punto C.3 lettera b del D.M.3.3.1975, è da computarsi anche lo spazio inedificabile, non cintato, aperto alla circolazione pedonale (Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n°383 del 19.6.1980).

Nel caso di edifici con non più di due piani valgono le limitazioni imposte dai punti precedenti.

Se la costruzione presenta parti di diversa elevazione,l'altezza da computare è quella della parte più alta.

Nel caso di corpi strutturalmente indipendenti,per ognuno di essi separatamente,andranno computate le sopramenzionate altezze e distanze.

9- Secondo quanto prescritto dal punto C.4 del decreto ministeriale 3.3.1975,è necessario predisporre,nel caso di corpi di fabbrica contigui,giunti tecnici,in modo da distaccare i due corpi della quantità

$$d(h)=h/100$$

dove $d(h)$ 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.

20.2-Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi,nei fabbricati devono essere rispettate,a seconda della caratteristica dell'edificio stesso,le condizioni di seguito specificate.

i vani delle scale degli ascensori,nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini,depositi,negozi,laboratori ed in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;

la struttura portante della scala ed i pianerottoli devono 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 piani non può essere inferiore a mt 1.10 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 su coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;

le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 15 se in cemento armato;

scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima mq 0.50 e provvisti di porta metallica;

ogni scala che serva edifici di altezza superiore a mt 17 deve essere dotata sino all'ultimo piano di apertura munite di infisso apribile. Scale interne a "pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m/10;

gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a mt 10 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.

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 materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

21.-Igiene e tutela dell'ambiente

21.1-Salubrità del suolo

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

Le aree cimiteriali dimesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato, per la profondità di almeno mt 2; ed i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in un 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 casi 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.

21.2-Costruzioni rurali

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

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 livello di campagna devono essere protetti dalla 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, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e devono distare da questa non meno di mt 2, onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra ed 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,muniti di canali e di gronde e fluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di cm 80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle rete 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 alle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

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

Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

21.3-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 e indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla L.10.5.1976, n. 319, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche e 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 dell'autorità competente preposta al controllo.

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

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/1976, 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.

Degli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

a) lo smaltimento attraverso fognatura:

1-gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati 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 Sindaco.

Le acque nere: devono essere convogliate all'interno della fognatura ad esse riservate.

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

- a) impermeabili alle penetrazioni di acqua all'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- b) di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

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

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

21.4- Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario o altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione e deve contenere le generalità, il codice fiscale e firma autentica dello stesso.

I documenti da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.23 n°3267;

- eventuale copia della denuncia di esercizio presentato ad uso tempo al Comune ed al Distretto Minerario, ai sensi dell'art.28 del D.P.R.9.4.59, n°128;

- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;

- ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art.25 della L.1684/1962 e dell'art.17 della L.64/1974.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 in data non anteriore a mesi sei;

- planimetria in scala 1:25.000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitanti, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua;

- relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesa a tutta l'area d'influenza della cava, con scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche, idrologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;

- piano di coltivazioni costituito da:

- relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;

- rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;

- colonne e stratigrafiche in scala non inferiore a 1:100;

- progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:

- relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori a compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazioni e le attività di coltivazione, i tempi, le modalità ed il costo delle opere di sistemazione, a fine della determinazione delle garanzie finanziarie,

- carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2.000, estesa a tutta l'area di "influenza" della cava;

- carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1:2.000, con sviluppi, a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;

programma economico- finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc... Il programma economico- finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;

documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area d'influenza della cava.

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

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

- alla Regione, Assessorato competente;
- all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, ove viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

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

Le procedure per il rilascio del rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

22.-Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelle di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti descritti dal D.P.R. 384/1978, si da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicate come "barriere architettoniche" e facilitare la via in relazione di persone con ridotte capacità motorie.

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

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti alla eliminazione delle "barriere architettoniche" riguardano le strutture esterne connesse agli edifici.

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

parcheggi: localizzazione, pendenza raccordi;

il manufatto edilizio e segnatamente:

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

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

rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);

corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazione);

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 di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità).

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo tale da consentire anche alle persone con ridotte o impedito 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 impedito 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.

23.-Organismi tecnico-consultivi comunali

23.1-Commissione Edilizia Urbanistica(composizione)

Esprime pareri obbligatori,non vincolanti in materia edilizia e urbanistica.

E' formato da:

Componenti di diritto;

Sindaco o Assessore delegato che la presiede;

Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico Comunale;

Medico del Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.

Componenti elettivi: un architetto,un ingegnere civile,un esperto in diritto amministrativo e urbanistico;

Due Consiglieri di cui uno della minoranza;

Un esperto di discipline specifiche per progetti di particolare complessità ,che può essere nominato dalla G.M. all'occorrenza.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione,senza diritto di voto,un impiegato del Comune come designato dal Sindaco.

La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura,sino al rinnovo del Consiglio Comunale.

I componenti di nomina consigliere possono essere rieletti.

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

I componenti di nomina consigliere 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 non assolvano,nell'anno,almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assunti,quando siano stati condannati per violazioni edilizie,urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è declinata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti la Commissione Edilizia ed Urbanistica viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quella prevista per le Commissioni dello Stato,stabilita dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune,oltre al gettone di presenza,vengono rimborsate le spese di viaggio.

23.2-Attribuzioni

La Commissione esprime pareri:

sulla disciplina edilizia ed urbanistica;

sui progetti dei Piani Regolatori Generali ed esecutivi,sui programmi Pluriennali di Attuazione,sui Piani Attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o

privata(P.P.-P.E.E.P.-P.I.P.-Comparto con piano volumetrico-P.L.-Piani di recupero);

sui Piani Territoriali delle Province,sui progetti speciali e Piani di Settore della Regione.

sulla trasformazione dell'Ambiente Urbano,rurale e naturale;

su rilascio delle Concessioni Edilizie 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;

sul rinnovo delle concessioni;

sull'annullamento,la revoca,la decadenza della concessione ed autorizzazioni edilizie e sulle demolizioni delle opere abusive.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte,il valore architettonico,la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale,la rispondenza del patrimonio edilizio,dei pubblici servizi,reti e degli impianti di Urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

23. 2 a-La Commissione non esprime pareri:

Per gli interventi di cui al precedente punto 6.6. sub.7(lettere a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n),di cui al D.L.n°30/96,reiterato con D.L.154 del 25.3.96,art.9 comma 7(dalla lettera a alla lettera n).

23.3-Funzionamento

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato,invitato a tutti i componenti almeno 5 giorni prima con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costruita con la presenza di almeno 2/5 dei Componenti.

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

Nell'avviso di convocazione vanno indicati,tra i Commissari,i relatori dei singoli argomenti dell'Ordine del Giorno.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute,i redattori dei progetti edilizi o urbanistici,esperti,o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare alle sedute nelle quali gli stessi siano esaminati,discussi o votati.

I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui relazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle sedute sono redatti in duplice copia,una da inserire nel fascicolo della pratica edilizia,l'altra nella raccolta ufficiale delle delibere della Commissione Edilizia-Urbanistica da tenere a libera visione del pubblico.

I verbali devono riportare il giorno e l'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,il dispositivo di parere.

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

Al dispositivo del parere della Commissione viene riportato su una copia del progetto e l'annotazione,regolarmente datata,e sottoscritta dal Presidente e dal Tecnico Comunale.