NON COMPLETO

COMUNE DI CAMPLI
(Prov. Teramo)

Regolamento Edilizio Comunale

(con adeguamento di cui alla delibera di Consiglio Provinciale N° 22 del 25 febbraio 1993)

158

Reg. Pubbl. n° 185
Affisso all' Albo Pretorio del Comune di Campli dal 6/4/93 al 21/4/93
Campli, li 6/4/93 / 21/4/93
IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI CAMPLI
(Prov. Teramo)

248
6/5/93 21/5/93

COMUNE DI CAMPLI (TE)
- 6. APR. 1993
PROT. N° 2961

Regolamento Edilizio Comunale

(con adeguamento di cui alla delibera di Consiglio Provinciale N° 22 del 25 febbraio 1993)

(Prot. 1948 e delibera 36)

22 25.2.1993

18.3.1993 32 30

4 28.1.1993

IL SEGRETARIO
Rena Spadoni

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
(Arch. Maurizio Cicconi)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICO
(Arch. Maurizio Cicconi)

Reg. Pubbl. n° 185
Affisso all' Albo Pretorio del Comune di Campli dal 6/4/93 al 21/4/93
Campli, li 6/4/93 / 21/4/93
IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI CAMPLI (TE)
- 6 APR 1993
PROT. N° 2961

COMUNE DI CAMPLI
(Prov. Teramo)

248
6/5/93 21/5/93

Regolamento Edilizio Comunale

(con adeguamento di cui alla delibera di Consiglio Provinciale N° 22 del 25 febbraio 1993)

(Prot/1993 colloc 36)

25.2.1993

25.1.1993

18.3.1993

CAPO II : NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

ART.60 -Isolamento termico pag. 52

ART.61 -Isolamento acustico pag. 52

ART.62 -Requisiti illuminotecnici pag. 53

ART.63 -Isolamento all'umidità pag. 54

CAPO III : IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.64 -Salubrità del suolo pag. 55

ART.65 -Requisiti energetici ed ecologici degli edifici pag. 55

ART.66 -Costruzioni rurali pag. 55

ART.67 -Scarichi e classificazione delle acque pag. 56

CAPO IV : SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART.68 -Norme generali sulla sicurezza degli edifici pag. 58

ART.69 -Prescrizioni antincendio pag. 59

TITOLO VI - NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO UNICO : SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART.70 -Decoro degli edifici pag. 61

ART.71 -Intonacatura e tinteggiatura degli edifici pag. 61

ART.72 -Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi pag. 61

ART.73 -Pitture figurative sulle facciate pag. 62

TITOLO VII - NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO UNICO - AMBIENTE E ARREDO URBANO

ART.74 -Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni pag. 64

ART.75 -Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica pag. 65

ART.76 -Apposizione di indicatori ed altri apparecchi pag. 65

ART.77 -Numero civico degli edifici pag. 66

ART.78 -Elementi aggettanti e tende mobili pag. 66

ART.79 -Mobilità pedonale (marciapiedi, porticati e percorsi pedonali) pag. 67

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART.80 - Adeguamento degli edifici non regolamentari pag. 70
ART.81 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto pag. 71
ART.82 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio pag. 71
ART.83 - Pubblicazione del Regolamento Edilizio pag. 72
ART. 84 - Abolizione del precedente Regolamento pag. 72

INDICE

TITOLO I : NORME GENERALI

CAPO I: NORME PRELIMINARI

ART.1 -Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio pag. 2

ART.2 -Richiamo a disposizioni generali di legge pag. 2

CAPO II: COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

ART.3 -Istituzione della commissione edilizia-urbanistica pag. 2

ART.4 -Competenze della commissione edilizia-urbanistica pag. 3

ART.5 -Composizione della commissione edilizia-urbanistica pag. 3

ART.6 -Funzionamento della commissione pag. 5

CAPO III: TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART.7 -Manutenzione ordinaria pag. 7

ART.8 -Manutenzione straordinaria pag. 7

ART.9 -Restauro conservativo pag. 8

ART.10 -Risanamento igienico-edilizio pag. 8

ART.11 -Ristrutturazione edilizia pag. 9

ART.12 -Ristrutturazione urbanistica pag. 9

ART.13 -Interventi di nuova costruzione pag. 9

ART.14 -Interventi relativi ad aree scoperte pag. 9

ART.15 -Interventi di demolizione pag. 10

ART.16 -Interventi di modifica di destinazione d'uso pag. 10

ART.17 -Interventi di edilizia sperimentale pag. 10

ART.18 -Interventi diversi o per opere minori pag. 10

CAPO IV: OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

ART.19 -Opere ed attività soggette a concessione edilizia pag. 11

ART.20 -Opere ed attività soggette ad autorizzazione pag. 11

ART.21 -Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione pag. 12

ART.22 -Lavori eseguibili d'urgenza pag. 13

ART.23 -Manufatti provvisori pag. 13

ART.24 -Rilevamento del patrimonio edilizio pag. 14

TITOLO II - NORME DI PROCEDURA

CAPO I : ASPETTI GENERALI

ART.25 -Dichiarazione urbanistica pag. 16

ART.26 -Immobili e aree sottoposti a vincoli pag. 16

CAPO II : CAVE E TORBIERE

ART.27 -Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere pag. 16

CAPO III :CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART.28 -Il preprogetto pag. 17

ART.29 -Domanda di concessione e autorizzazione pag. 18

ART.30 -Documentazione a corredo delle domande:

30.1 -Interventi di manutenzione straordinaria pag. 18

30.2 -Interventi di restauro pag. 19

30.3 -Interventi di risanamento igienico-edilizio pag. 20

30.4 -Interventi di ristrutturazione edilizia pag. 21

30.5 -Interventi di ristrutturazione urbanistica pag. 21

30.6 -Interventi di nuova costruzione pag. 23

30.7 -Interventi su aree scoperte pag. 25

30.8 -Demolizioni pag. 25

30.9 -Variazione di destinazioni d'uso pag. 25

30.10-Interventi di edilizia sperimentale pag. 26

30.11-Interventi diversi per opere minori pag. 26

ART.31 -Istruttoria preliminare dei progetti e documentazione integrativa pag. 26

ART.32 -Non accoglimento delle domande pag. 27

ART.33 -Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia pag. 27

ART.34 -Controllo partecipativo pag. 27

ART.35 -Intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione pag. 28

ART.36 -Concessione edilizie in deroga pag. 28

ART.37 -Varianti al progetto pag. 28

ART.38 -Validità della concessione pag. 29

CAPO IV: ESECUZIONE,CONTROLLO E USO DELLE OPERE

ART.39 -Inizio dei lavori pag. 30

ART.40 -Ultimazione dei lavori pag. 30

ART.41 -Ordine di cantiere pag. 30

ART.42 -Occupazione temporanea e manomissione suolo pubblico pag. 31
ART.43 -Visite di controllo, termini e modalità pag. 31
ART.44 -Norme particolari per i cantieri edilizi pag. 32
ART.45 -Vigilanza sulle costruzioni: Competenze ed attribuzioni pag. 32
ART.46 -Licenza d'uso (abitabilità e agibilità) pag. 32
ART.47 -Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni pag. 33

TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI E PARTICOLARI CLASSIFICAZIONI E/O DEFINIZIONI

CAPO I : PARAMETRI EDILIZI
ART.48 -Definizione dei parametri edilizi pag. 35
CAPO II : PARTICOLARI DEFINIZIONI E/O CLASSIFICAZIONI
ART.49 -Piani interrati pag. 40
ART.50 -Piani seminterrati pag. 40
ART.51 -Piani sottotetti pag. 41
ART.52 -Classificazione locali pag. 42

TITOLO IV - NORME MORFOLOGICHE

CAPO I : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
ART.53 -Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap : Luoghi da sottoporre a particolare disciplina pag. 44
CAPO II : VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI
ART.54 -Passi carrai e uscite delle autorimesse pag. 44
ART.55 -Recinzioni e cancelli pag. 45
ART.56 -Parcheggi pag. 46

TITOLO V - NORME TECNOLOGICHE

CAPO I : REQUISITI GENERALI
ART.57 -Requisiti relativi alla purezza dell'aria pag. 48
ART.58 -Requisiti relativi ai servizi tecnologici pag. 50
ART.59 -Requisiti relativi alla fruibilità pag. 51

COMUNE DI CAMPLI
(Prov. Teramo)

Regolamento Edilizio Comunale

(con adeguamento di cui alla delibera di Consiglio Provinciale N° 22 del 25 febbraio 1993)

contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

Per la documentazione da presentare si rimanda alle specifiche leggi vigenti.

CAPO III
CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 28
Il preprogetto

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a concessione edilizia e per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa possono presentare al Sindaco un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

-il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti specifici articoli;

-planivolumetrico di massima correlato al contesto urbano e ambientale:

-le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni:

-eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

I grafici allegati devono essere redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Il preprogetto una volta istruito, è sottoposto dall'Amministrazione Comunale all'esame della commissione edilizia-urbanistica.

Il Sindaco comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto del parere espresso dalla commissione competente. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa.

ART. 29

Domanda di concessione e di autorizzazione

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, in bollo, compilata su modello del Comune - completo in ogni sua parte, corredata da idonei titoli di proprietà atti a dimostrare la titolarità del diritto edificatorio, di copia della lettera di incarico al professionista per la redazione del progetto, controfirmata per accettazione dal professionista stesso - va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto esecutivo, costituiti da tipi riducibili in formato UNI (A4), firmati con l'indicazione del domicilio rispettivamente:

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

-dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del codice civile;

-dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il Comune rilascia al richiedente della concessione o dell'autorizzazione una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori, devono essere indicati o nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio dei lavori.

Gli stessi sono tenuti a firmare gli elaborati di progetto se indicati nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato e di averne presa completa visione.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare al Comune 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.

ART.30

Documentazione a corredo delle domande

*I documenti da presentare, **in triplice copia**, a corredo delle domande di concessione o autorizzazione, sono differenziati secondo il tipo di intervento edilizio-urbanistico così come elencato nei diversi punti del presente articolo:*

30.1 -Interventi di manutenzione straordinaria

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

-copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

-planimetria generale in scala 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;

-progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

-documentazione fotografica a colori dello stato attuale;

-eventuale schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

-dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere da eseguire come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

30.2 Interventi di restauro

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

-copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

-una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale;

-rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni, piante e sezioni(in scala 1:50 o 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e volumi tecnici nonché indicazioni sulle finiture(pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.);

-ampio repertorio di ogni elemento, naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno e esterno con allegati grafici (in scala 1:20 o 1:50);

-documentazione fotografica a colori;

-documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storiche critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

-progetto di restauro con piante, prospetti e sezioni (in scala 1:50 o 1/100 e con necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

-eventuale schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

30.4 Interventi di ristrutturazione-edilizia

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

-copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

-una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze(naturali e non) sul lotto di pertinenza;

-rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;

-documentazione fotografica a colori;

-documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

-progetto di ristrutturazione (piante,prospetti e sezioni in scala 1:50 o 1:100) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;

-schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

-ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

30.5 Interventi di ristrutturazione urbanistica

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

-copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento, e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

-planimetrie generali, orientate, in scala 1:500 o 1:1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 mt di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di inse-

diamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale degli altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto ;

-rilievo dello stato di fatto dell'esistente, comprendente piante e sezioni (in scala 1:100) relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni sulle finiture;

-documentazione fotografica a colori dello stato attuale;

-documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle costruzioni preesistenti;

-estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto;

-scheda sinottica illustrativa di:

a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;

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

c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;

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

-progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con:

a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti;

b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;

d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa;

e) l'arredo degli spazi scoperti;

-particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1:20 o 1:50, rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore (solo per interventi all'interno dei centri storici);

-documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

-la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;

-schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

-relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione: delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas ecc...);

-ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

30.6 Interventi di nuova costruzione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

-copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento, e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

-estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza;

-planimetrie generali, orientate, in scala 1:500 o 1:1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 mt di distanza dei confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale di altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;

-scheda sinottica illustrativa di:

a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;

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

c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;

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

-progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con:

a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti;

b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;

d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa;

e) l'arredo degli spazi scoperti;

-particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1:20 o 1:50, rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore (solo per interventi all'interno dei centri storici);

-documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

-la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;

-schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

-relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione: delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in

elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas ecc...);

-ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

30.7 Interventi su aree scoperte

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

-essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature, con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

-essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati e, quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

30.8 Demolizioni

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

-una o più planimetrie generali, in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'edificio nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato;

-rilievo completo dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica a colori;

-documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

-relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

-indicazioni degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relativa all'intervento del quale fanno parte.

30.9 Variazione di destinazione d'uso

La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso, con la sola esecuzione di opere interne, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il manufatto nelle singole unità immobiliari sia alla compatibilità del medesimo con la nuova destinazione d'uso, secondo le norme di legge, di piani urbanistici generali e di regolamenti.

-monumenti ed edicole di diversa natura.

CAPO IV
OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONE

Art. 19
Opere ed attività soggette a concessione edilizia

La concessione edilizia deve essere richiesta per realizzare nell'ambito del territorio comunale:

a) nuove costruzioni;

b) ampliamenti, ristrutturazioni edilizie e/o urbanistiche, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;

c) mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie;

d) opere di urbanizzazione a rete o puntuali, anche se in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionaria;

e) impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte di enti o organismi istituzionalmente competenti, ad accezione di quelle escluse da specifiche leggi;

e) restauro e risanamento igienico-edilizio;

f) cappelle e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, edicole o chioschi di servizio cimiteriali posti anche all'esterno;

g) edicole e chioschi di diversa natura su aree pubbliche e private;

h) campeggi, villaggi turistici,attrezzature ed impianti sciistici, sportivi, balneari;

i) ogni altra opera per la quale la concessione è espressamente richiesta da leggi specifiche.

Art.20
Opere ed attività soggette ad autorizzazione

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

Sono, in genere, da ricomprendere nelle autorizzazioni:

a) gli interventi di cui agli articoli 8, 14. 15, 17 della presente normativa, nonché quelli dell'art. 18 per i quali non è richiesta la concessione edilizia;

b) la costruzione di muri di sostegno e rilevati;

c) la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;

d) modifiche di destinazioni d'uso con la esecuzione di opere interne;

e) l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale ed ambientale inseriti o meno in parchi e giardini privati;

f) l'apertura e la modifica di accessi privati su fondi stradali o aree pubbliche;

g) gli allacci alle reti ed impianti di urbanizzazione primaria;

h) la dislocazione all'esterno degli edifici di tende;

i) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;

l) occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;

m) opere di demolizione di edifici, o parti di edifici, senza ricostruzione (le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte);

n) ogni altra opera per la quale l'autorizzazione è espressamente richiesta da leggi specifiche.

ART.21

Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a concessione e ad autorizzazione del Sindaco fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica, da leggi antisismiche e da altre specifiche leggi vigenti, gli interventi inerenti a:

a) manutenzione ordinaria di cui al precedente art. 7, in tal caso è fatto obbligo al proprietario di comunicare al Sindaco l'esecuzione dei lavori contestualmente all'inizio degli stessi. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, sia per quanto riguarda la classificazione dei lavori di manutenzione, sia per il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune;

b) mutamento di destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle consentite per la specifica sottozona dallo strumento urbanistico di riferimento, senza esecuzione di opere edilizie e che non comporti pagamenti integrativi di oneri di cui alla legge 10/77;

c) opere di costruzione di fognature interne, fognoli pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private;

d) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi o normative edilizie vigenti, non comportino

la modifica della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto 2/4/1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse. Nei casi di cui ai punti b) e d) del presente articolo, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da realizzarsi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche vigenti. (Le disposizioni del presente punto non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni).

ART.22

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro 30 giorni la domanda di concessione o autorizzazione.

ART.23

Manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare sul territorio manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a mesi sei, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente con spese a carico dell'inadempiente. Per questa ultima evenienza l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio di ogni singola autorizzazione richiederà il versamento di specifica somma cauzionale, determinata dall'ufficio tecnico, sulla base della consistenza del manufatto da installare.

CAPO IV
ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE

ART. 39
Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale, con raccomandata con ricevuta di ritorno, entro cinque giorni l'inizio degli stessi.

Nei casi dove sono stati imposti puntuali prescrizioni di posizionamento dell'edificio, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione o gli altri elementi quali: punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali come da progetto approvato ecc.... .

Entro quindici (15) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione inviata al Sindaco a mezzo di raccomandata, nella quale saranno esplicati i in modo dettagliato i capisaldi, gli allacci e/o le altre prescrizioni imposte.

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

ART.40
Ultimazione dei lavori

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Sindaco, con lettera raccomandata, l'avvenuto completamento dei lavori.

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione e/o proroga.

Alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, il Sindaco è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.

ART.41
Ordine di cantiere

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

(R.D. 14-4-1927,n° 530; D.P.R. 27-4-1955, n° 547; D.P.R. 7-1- 1956, n° 174; nonché alle disposizioni di altri leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

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

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere nel caso delle demolizioni, deve assicurare la pulizia 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 specifiche autorizzazioni del Sindaco per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera, con gli estremi della concessione o autorizzazione e dei nomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente dei lavori.

ART. 42

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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

L'autorizzazione 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 pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 30(trenta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo 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.

ART.43

Visite di controllo, termini e modalità

La concessione o 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.

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

ART. 1
Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le attività di trasformazioni urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, previste dallo strumento urbanistico generale, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento.

ART. 2
Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato dal presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi in materia.

CAPO II
COMMISSIONE EDILIZIA- URBANISTICA COMUNALE

ART. 3
Istituzione della commissione edilizia-urbanistica

Il Comune istituisce una commissione edilizia-urbanistica quale organismo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione in materia di edilizia e urbanistica.

ART. 4 Competenze della commissione edilizia - urbanistica

La commissione edilizia-urbanistica esprime pareri:

- 1) sulla disciplina edilizia e urbanistica;
- 2) sul progetto di P.R.G. o di P.R.E., sul P.P.A., sui Piani Attuativi di P.R.G. di iniziativa pubblica o privata;
- 3) sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia di edilizia e urbanistica;
- 4) sui Piani Territoriali della Provincia, sui progetti speciali e Piani di settore della Regione:

5) sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;

6) sul rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti;

7) sulle opere pubbliche del Comune;

8) sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti,pubblici o privati.qualunque sia la destinazione;

9) sul rinnovo delle concessioni edilizie;

10) sull'annullamento, la revoca, la decadenza della concessione edilizia;

11) sull'inserimento ambientale dei manufatti edilizi ricadenti nelle zone A e B (così come individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente) e sottoposte a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modifiche e integrazioni (parere da esprimere secondo le modalità e aspetti previsti dalle vigenti norme della legge sopra richiamata e secondo quanto previsto dalla legge regionale n° 66 del 9/5/1990).

La commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale delle stesse, la legittimità delle opere scelte o proposte, il valore architettonico dei progetti, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

ART. 5

Composizione della commissione edilizia -urbanistica

La commissione edilizia-urbanistica è formata da:

a) Componenti di diritto:

-Sindaco o suo delegato (Assessore o Consigliere), con funzioni di Presidente;

-Capo dell'ufficio tecnico comunale o tecnico comunale (a titolo consultivo) o, in assenza, da altro tecnico preposto all'istruttoria delle pratiche;

b)Componenti elettivi:

Numero di 10 (dieci) esperti (di cui 1 (uno) indicato della minoranza) scelti tenendo conto, nell'ordine, del possesso delle qualifiche professionali di: architetto, ingegnere,

esperto di diritto amministrativo ed urbanistico, geometra, geologo, agronomo, perito edile (tutti iscritti nei relativi albi professionali)..

Inoltre ulteriori 2 (due) componenti elettivi, sono scelti tra esperti in materie ambientali, naturalistiche e storico-architettoniche, per le competenze delegate dalla L.R. 66 del 9/5/1990. Tali componenti entreranno a far parte della commissione secondo le modalità e termini stabiliti dalla L.R. 8/91 (dopo il recepimento del P.R.P e specifica indicazione, sui grafici del P.R.G. degli ambiti sub-delegati).

Per l'esame di pratiche o argomenti di natura urbanistica (punti 1, 2, 3 e 4 del precedente punto 4), la commissione è integrata a tutti gli effetti da 3 consiglieri comunali, (di cui 1 in rappresentanza della minoranza), indicati dal Consiglio Comunale.

Almeno sette giorni prima della seduta in cui vengono nominati gli esperti, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato curriculum dal quale risulti la loro esperienza in materia.

Un componente elettivo è scelto tra terne designate dagli Ordini o Collegi professionali, per tale componente non é richiesta la presentazione del curriculum.

Il Presidente, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti, o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia.

La commissione dura in carica una legislatura e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.

I componenti eletti, a norma del presente regolamento, dopo una carica di 10 anni non possono essere riconfermati se non trascorsi almeno ulteriori 5 anni.

Il componente che si dimette o che sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro che resta in carica per il tempo residuo fino alla scadenza della commissione.

I componenti elettivi 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 partecipano, nell'anno, almeno ai 1/3 delle riunioni convocate, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica Amministrazione.

La decadenza è deliberata dall'organo competente che, contemporaneamente, provvede alla nomina del sostituto.

ART.6

Funzionamento della commissione edilizia-urbanistica

La commissione è presieduta dal Sindaco o dal suo delegato.

La commissione elegge tra i componenti elettivi il Vice Presidente.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente.

La funzione di segretario della commissione è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Sindaco o dal suo delegato.

La commissione si riunisce, nella sede comunale, almeno una volta al mese ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, a mezzo raccomandata o telegramma collazionato inviato a tutti i componenti almeno 5 giorni prima della data fissata, con elenco delle pratiche all'ordine del giorno.

Le modifiche all'ordine del giorno, ed in particolare, l'inserimento di pratiche urgenti devono essere tempestivamente comunicati con telegramma collazionato.

Convocazioni per l'esame di pratiche urgenti, di pubblico interesse, possono avvenire con comunicazione trasmessa 24 ore prima dell'ora fissata.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno 2/5 dei componenti aventi diritto al voto.

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

Per progetti di notevole complessità e, comunque, per tutti gli atti di natura urbanistica, il Sindaco o il suo delegato nomina una commissione ad hoc per l'istruttoria preliminare formata da tre componenti elettivi della commissione e da un tecnico dipendente del Comune.

Tra i componenti della commissione istruttoria viene nominato, per ciascuno argomento, un relatore che è tenuto a presentare, entro il termine prefissato, la relazione e la proposta di parere sull'argomento assegnato.

La relazione di cui sopra deve essere depositata presso la segreteria dell'ufficio tecnico almeno tre giorni prima la riunione della commissione edilizia-urbanistica stessa.

La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici.

I commissari che hanno redatto progetti o alla cui esecuzione sono interessati devono astenersi dal partecipare e/o presenziare alla discussione e votazione sul progetto stesso.

Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

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

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

Il dispositivo del parere delle commissioni viene riportato su una copia del progetto o piano esaminato, regolarmente datata e firmata dal Presidente e dal Segretario.

Ai componenti della commissione e delle commissioni istruttorie viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta, di entità stabilita dal Consiglio Comunale.

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

CAPO III
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART. 7
Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazioni e rifacimenti di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

ART. 8
Manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano: tinteggiatura,pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali -architravi, solai, coperture- senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisori non portanti; destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni -inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.- purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

ART. 9

Restauro conservativo

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

ART. 10

Risanamento igienico ed edilizio

Sono di risanamento igienico-edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici,con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni,ampliamenti,aggiunte provvisorie e permanenti , anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

ART. 11

Ristrutturazione edilizia

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi che riguardano: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

-aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;

- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;

-aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G.,P.R.E. e P.P., in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

ART. 12

Ristrutturazione urbanistica

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

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse storico o artistico.

ART. 13

Interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni.

ART. 14

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse

le lavorazioni indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

ART. 15

Interventi di demolizione

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

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le modalità previste dallo strumento di pianificazione generale comunale.

ART. 16

Interventi di modifica di destinazione d'uso

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

ART. 17

Interventi di edilizia sperimentale

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare, anche in difformità alle norme vigenti, manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

Tali interventi sono ammissibili mediante autorizzazione purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite o rimosse.

ART. 18

Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani,quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

-cartellonistica murale o a struttura autoportante;

-impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

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

ART. 24

Rilevamento del patrimonio edilizio

I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il rilevamento è volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico e riguarda: le unità edilizie nel loro complesso, le singole unità immobiliari ed i singoli locali, vani ed accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso. Interessa inoltre le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione del costruito.

Il rilevamento di cui sopra è raccolto in apposita scheda fornita dal Comune.

Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso: è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni di uso o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo modalità e criteri da essa dettati.

TITOLO II
NORME DI PROCEDURA

Le norme di procedura disciplinano le modalità di presentazione dei progetti edilizi, quelle per l'istruttoria e per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni (da parte dell'Amministrazione Comunale), nonché le modalità di esecuzione e controllo dell'attività edilizia.

CAPO I
ASPETTI GENERALI

ART. 25
Dichiarazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla richiesta, la dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa : le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel programma pluriennale di attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

ART.26
Immobili e aree sottoposti a vincoli

Per immobili o aree sottoposti a vincoli o tutela, ai fini delle presenti disposizioni, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato, in base a specifiche leggi, al preventivo nulla osta da parte degli enti preposti ad assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

CAPO II
CAVE E TORBIERE

ART.27
Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intende esercitare attività estrattiva in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune secondo le modalità previste dalle vigenti leggi regionali.

La domanda di autorizzazione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito

-ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

30.3 Interventi di risanamento igienico edilizio

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

-copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

-una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

-rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;

-documentazione fotografica a colori;

-documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

-progetto di risanamento igienico-edilizio (piante,prospetti e sezioni in scala 1:50 o 1:100) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;

-schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

-ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, diverse da quelle riportate al comma precedente, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui sopra, anche alle forme e alle procedure previste dalla presente normativa per i diversi tipi di intervento.

30.10 Interventi di edilizia sperimentale

La domanda di autorizzazione per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata dalla documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.

Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

30.11 Interventi diversi per opere minori

La domanda di autorizzazione per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:

-una o più planimetrie generali, in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

-progetto dell'opera (piante, prospetti, sezioni in scala, non inferiori a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

-ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

ART.31

Istruttoria preliminare dei progetti e documentazione integrativa

Una preliminare istruttoria dei progetti deve essere compiuta dagli uffici comunali competenti. Entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda saranno richiesti eventuali elaborati e documenti carenti o mancanti, fra i quali, ove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Sopraintendenza ai Monumenti e dei Beni Ambientali della Regione (Leggi 1089 e 1497/1939).

La data di presentazione della suddetta documentazione integrativa costituirà oggetto di riferimento per la decorrenza dei termini entro i quali è previsto il rilascio della concessione ai sensi delle leggi vigenti.

Per i progetti completi di tutti i documenti ed elaborati, sarà predisposta, da parte dei competenti uffici comunali, una relazione illustrativa con scheda riepilogativa, di tutti gli elementi necessari per il parere della commissione edilizia-urbanistica comunale.

Non possono essere inserite all'ordine del giorno, nè possono essere esaminate dall'organo consultivo competente, pratiche che sono sprovviste di relazione d'ufficio.

ART.32 Non accoglimento delle domande

Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere le domande, le respinge con provvedimento motivato da notificare al richiedente. Sono respinte, senza ulteriore esame, quelle domande relative a progetti che, quando da preventiva verifica dell'ufficio tecnico comunale:

-risultino in palese ed evidente contrasto con le prescrizioni della presente normativa e con le norme urbanistiche;

-riproducono un preprogetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.

ART.33 Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

Il Sindaco , acquisiti i pareri degli organi e/o uffici competenti, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Il Sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o concessione edilizia menzionando i pareri obbligatori e le norme di legge, indicando le destinazioni d'uso ammesse e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta l'autorizzazione o concessione.

Fanno parte integrante dell'autorizzazione e della concessione gli elaborati grafici presentati muniti di visto dell'ufficiale sanitario e della commissione edilizia-urbanistica se necessari.

Per il rilascio della concessione occorre presentare presso gli uffici comunali:

- le specifiche autorizzazioni, nulla-osta e pareri preventivi di enti ed amministrazioni, ai quali il progetto e le relative opere risultano subordinate;

- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale:

a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione:

b) di tutti gli altri oneri dovuti a norma delle vigenti leggi.

ART. 34

Controllo partecipativo

Chiunque ha diritto di prendere visione, presso gli Uffici comunali, delle domande e dei relativi progetti e delle concessioni edilizie.

I Comuni sono tenuti entro 7 giorni dalle richieste, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese di riproduzione e di bolli.

L'avvenuto rilascio della concessione è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo a quello del rilascio della concessione medesima.

ART. 35

Intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione

In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di concessione edilizia nei termini di legge previsti dall'art. 31 della legge 1150/42, l'interessato può richiede, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio della concessione.

ART. 36

Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni,delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'art. 64 della L.R. 18/83 e da altre leggi vigenti.

ART. 37

Varianti al progetto

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative.

L'istanza di variante, in carta legale, corredata da specifica relazione descrittiva delle le variazioni al progetto approvato, deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

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

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, la validità dei titoli di proprietà presentati (richiedendo, eventualmente si riscontri la non più validità dei titoli presentati, una specifica dichiarazione "sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" della non modifica della situazione iniziale) e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta, da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nella prima istanza.

Deve essere versato l'eventuale maggiore importo relativo agli oneri di cui alla legge 10/77, ovvero il Comune dovrà restituire la quota di contributo eventualmente pagata in più, rispetto alla nuova somma dovuta secondo le tabelle vigenti.

Le varianti in corso d'opera relativi a lavori eseguiti nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportono necessariamente l'interruzione dei lavori purché non vengano mutate le destinazioni d'uso, le sagome, le superfici utili e il numero delle unità immobiliari e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definito dal precedente art. 9.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 38

Validità della concessione

Così come previsto dall'art. 60 della L.R. 18/83:

-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 edilizie urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda. Alla scadenza di questo termine il Sindaco è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.

-Le opere autorizzate devono essere realizzate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

-Per gli edifici residenziali mono-bifamiliari, costruiti in economia dal concessionario per uso proprio è consentita la proroga di due anni per l'ultimazione.

-Un periodo più lungo può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

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

La proroga può sempre essere prevista dal Sindaco, quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Il Comune esercita il controllo e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

ART. 44

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

-le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi impiegati per la realizzazione delle opere di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;

-le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

-l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori e anche di resti umani (ossa ecc...).

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

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi 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.

ART. 45

Vigilanza sulle costruzioni: Competenze ed attribuzioni.

Ai sensi dell'art. 4 della L. 47/85, il Sindaco esercita la vigilanza sulla esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

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

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di leggi e/o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

Per le modalità e le norme di riferimento per il controllo dell'attività edilizia-urbanistica ci si riferisce a quanto stabilito dalla L.R. 52/89 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 46

Licenza d'uso (abitabilità e agibilità)

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco.

Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.

La licenza d'uso è rilasciata una volta compiuta, con esito positivo, l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere alla concessione edilizia, gli adempimenti, previsti dal 3° comma dell'art. 61 della L.R. 18/83 e ogni ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.

La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità alla presente normativa rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua competenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori.

Ad essa devono essere allegati:

- i nulla osta e i verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture, nonché quelli prescritti da altre leggi vigenti;

-la prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile;

-apposita documentazione necessaria alla individuazione dei parametri per il pagamento dei contributi per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

-ogni altra documentazione prevista da specifiche leggi vigenti;

La licenza d'uso è rilasciata entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni e autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore.

ART.47

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro; le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere a spese del proprietario stesso.

Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni, dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI E PARTICOLARI CLASSIFICAZIONI E/O DEFINIZIONI

CAPO I
PARAMETRI EDILIZI

ART.48
Definizione dei parametri edilizi

Il processo edilizio è regolato, sia per quanto riguarda l'attuazione del vigente strumento urbanistico che per il controllo dell'attività edilizia, dai seguenti parametri edilizi:

1) **Ao (Area occupata)** E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrate, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e are libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

2) **Si (Superficie d'inviluppo)** E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

3) **Ai (Area insediabile)** E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

4) **Se (Superficie edificabile)** E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi ecc....). Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge (nei limiti del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare alla quale è collegata) balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro i limiti di superficie del 20% dell'area occupata dell'edificio (Ao);

- i locali a piano terra purchè di altezza non superiore a mt. 2,40 o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente (purchè l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt. 2,40), ed a condizione che siano destinati (come pertinenze) a ripostigli, cantine, garages e simili, entro il limite del 100% di superficie utile abitabile residenziale o a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica ecc.);

- *limitatamente a interventi di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del presente regolamento (ivi compresi quelli in corso di costruzione e quelli per i quali, in pari data, è stata rilasciata regolare concessione edilizia)*[1]: le parti e o quote parti di locali per diversa destinazione (così come classificati nel successivo articolo 52), ubicate sotto il livello di sistemazione esterna dell'edificio (la quota parte di Se è data dal rapporto tra la quota parte del volume ubicato sotto il piano sistemato e la volumetria totale dei locali stessi);

- i sottotetti non utilizzabili secondo le norme del presente regolamento.

La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: Se/Sf<Uf.

5) Sf (**Superficie fondiaria**) E' la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

6) Uf (**Indice di utilizzazione fondiaria**) Esprime la massima superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

7) Us (**Indice di utilizzazione del suolo**) Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque impegnata ai fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

8) If (**Indice di fabbricabilità fondiaria**) Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V, espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

9) V (**Volume edificabile**) E' il volume calcolato moltiplicando la Se, così come determinata nel precedente punto 4, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio

---

(1) adeguamento di cui alla delibera di Consiglio Provinciale N° 22 del 25 febbraio 1993.

di copertura, per l'ultimo piano abitabile . Nel caso di copertura inclinata l'altezza e data dalla media delle altezze delle varie parti, misurate sempre dal pavimento all'intradosso.

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

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

Sono servizi e accessori:

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

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi;

d) logge e balconi.

12) P (Numero di piani) E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 4.

13) H (Altezza della costruzione) E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e:

a) il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1.20 (salvo maggiori altezze necessarie per il rispetto delle norme del codice civile);

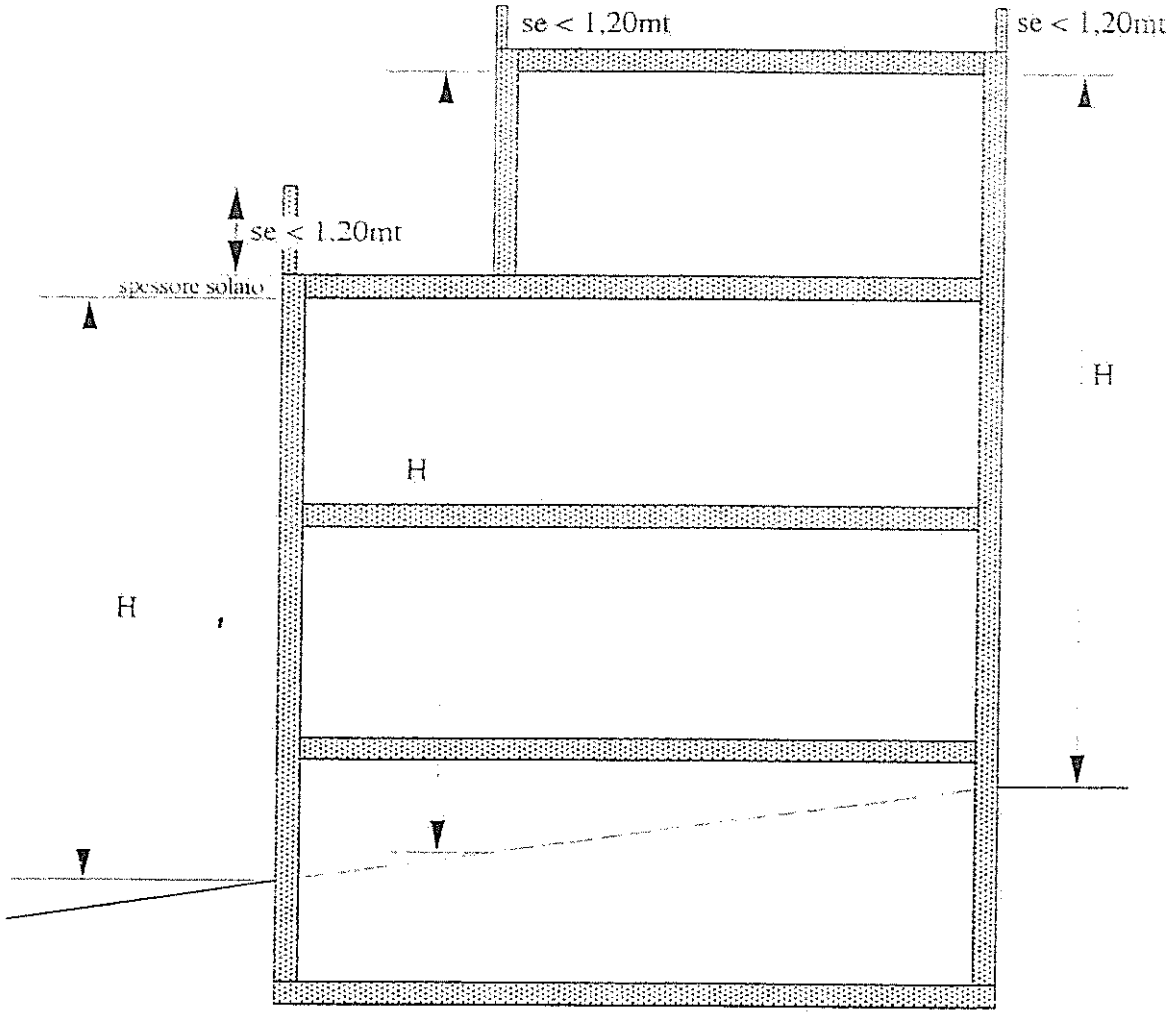
b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a mt. 1.20. In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata, oltre che dallo spessore del solaio, di mt. 1.20 (o quella parte obbligata dalle norme del codice civile);

c) le quote di imposte del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso che le falde abbiano una pendenza inferiore al 35% e un'altezza (in proiezione verticale), misurata dall'imposta al colmo, inferiore a mt 3.50.

d) il punto medio della falda del tetto (metà altezza -in proiezione verticale- misurata dall'imposta del tetto al colmo dello stesso) nel caso che la falda abbia pendenza superiore al 35% o altezza (in proiezione verticale), misurata sempre dall'imposta al colmo, superiore a mt 3.50.

Art. 48 punto 13 lettera a) e b) , casi con sistemazione esterna inclinata e di edifici a ritiro

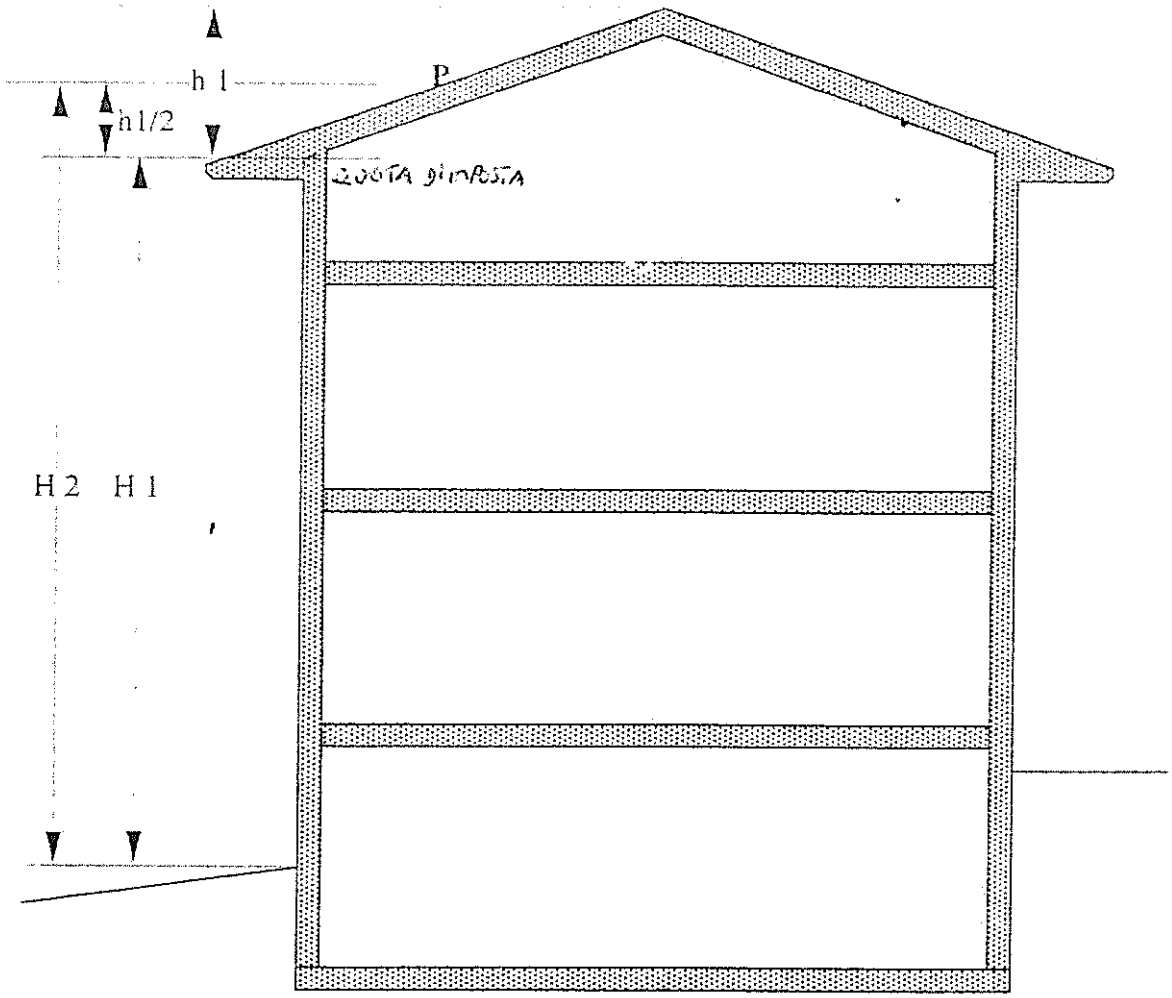
altezze edifici con copertura a piana



Altezza edificio = H. se il parapetto ha altezza inferiore a mt 1,20;

Nel caso che altezza del parapetto sia superiore a mt 1,20, l'altezza dell'edificio H, sarà aumentata della maggiore altezza del parapetto rispetto a mt 1,20.
Esempio:
H = mt 10.00
Parapetto = mt 1,50
In questo caso l'altezza dell'edificio è pari a mt 10,30.
N.B.L'altezza H dell'edificio non va aumentata se la maggiore altezza del parapetto derivi da norme del codice civile.

Art. 48 punto 13 lettera c) e d)	altezze edifici con copertura a falde



Modalità di determinazione dell'altezza:

Altezza edificio = H 1, se : p < 35% e h 1 < 3,50

= H 2, se :p >35% o h 1 > 3,50

Nel caso di sistemazione esterna inclinata o nel caso di edificio in ritiro alle diverse quote corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna e/o del ritiro dell'edificio.

In questi casi i prospetti hanno altezza variabile: l'altezza di ogni lato è determinata dalla media ponderale delle diversi parti degli stessi e l'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico vigente è data dalla media delle altezze dei lati dell'edificio.

14) D (Distanze tra edifici e dai confini) Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici (intesi solo quelli assoggettati ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti o imposti dagli strumenti urbanistici vigenti e ad eccezione delle sopraelevazione e delle fasce di rispetto) e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, gli aggetti, dei balconi aperti e delle logge, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

15) Vl (Visuale libera) Esprime il rapporto minimo mt/mt. ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse.

16) Sc (Superficie coperta) La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

17) Q (Rapporto massimo di copertura) Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

18) Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Allineamento. E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, è facoltativa e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza ecc...), nel caso di nessuna indicazione in merito.

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte strada, piazza, ecc...., é rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi,di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;

b) congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare e distanti tra di loro meno di mt 300,00.

Il prolungamento dell'allineamento, verso l'esterno, può essere al massimo di mt 100,00.

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza ecc.... non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente e relativa agli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

20) **Spazi interni di edifici.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti frontistanti inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Patio Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

b) Cortile Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/4 di quella delle pareti che lo circondano: nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse.

c) Chiostrina Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 4,00.

21) **Indice di piantumazione.** Indica il numero di piante a medio fusto prescritto, per ogni unità di superficie, nelle singole zone o comparti, con l'eventuale specificazione di essenze.

22) **Destinazione d'uso.** Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

CAPO II
PARTICOLARI DEFINIZIONI E/O CLASSIFICAZIONI

ART. 49
Piani interrati

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

I locali dei piani interrati, salvo casi particolari previsti da specifiche norme dello strumento urbanistico generale e/o attuativi, possono essere agibili (e destinati ad attività artigianali, commerciali, a sale spettacoli, a ristoranti, bar e similari), previo parere favorevole del competente Servizio delle U.L.S.S. . . Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria.

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

ART. 50
Piani seminterrati

Sono quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna del terreno e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto della sistemazione stessa.

I seminterrati salvo casi particolari stabiliti dallo strumento urbanistico generale e/o attuativi, possono essere agibili (e destinati ad attività artigianali, commerciali, a sale spettacoli, a ristoranti, bar e similari), previo parere favorevole del competente Servizio delle U.L.S.S. gli stessi possono essere abitabili e destinati ad abitazioni solo qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 3,00 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 essere soddisfatti tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

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

- pavimento di mt. 1,00 più elevato dal 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.

ART. 51

Piani sottotetti

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto.

I locali ivi ricavati possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Ai fini del computo della "Se" e del volume, i sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non abitabili e non rientranti nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche:

1) il piano di imposta delle falde non superi l'altezza di 0,30 mt. misurata dall'intradosso del solaio di copertura al piano di calpestio del sottotetto;

2) la pendenza delle falde è contenuta entro un'inclinata del 35%;

3) l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 3,00.

Quando l'imposta delle falde è posta a mt 2,70 dal piano di calpestio la "Se" è computata al 100%.

Per quote di imposta intermedie (superiore a 0,30 mt e inferiore a 2,70 mt.) la "Se" è incrementata in rapporto alla reale altezza, diminuita di mt. 0,30 e divisa 2,70 mt.

Nel caso in cui la pendenza del tetto sia superiore al 35%, fermo restando le modalità di computo della parte di "Se" in rapporto alla quota di imposta delle falde, vanno integralmente computate le parti del sottotetto che hanno conformazione idonee ad essere considerate abitabili*.

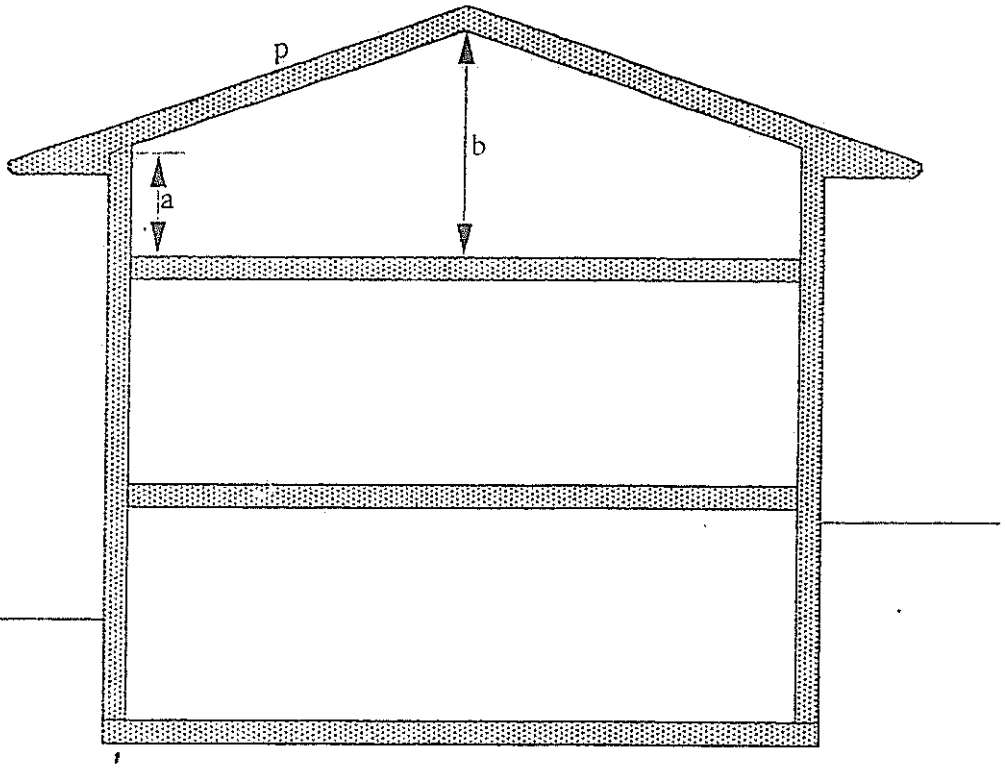
Nel caso in cui la differenza di quota, tra imposta e colmo del tetto, sia superiore mt 2,70, fermo restando le modalità di computo della parte di "Se" in rapporto alla quota di imposta delle falde, va computata integralmente la parte di "Se" ricompresa, in proiezione orizzontale, sotta la zona di sottotetto che supera, tra imposta e colmo tetto, mt. 2,70.

Il sottotetto non si computa come piano se la sua "Se", calcolata a norma del presente articolo, riduce almeno del 50% la superficie edificabile lorda di riferimento.

L'altezza minima delle parti abitabili del sottotetto non può essere inferiore a mt. 1,80.

* Con possibilità di ricavare un locale maggiore-uguale mq 9,00 (con dimensione minima di mt. 3,00 per lato) entro uno spazio di altezza media di mt. 2,70.

Art. 51 Piani sottotetti	modalità di computo Se e volume



1° Caso : se a < 0.30 mt . b < 3.00 e p < 35%
Il sottotetto non viene computato ai fini della superficie edificabile e del volume.

2° Caso : se a > 0.30 mt . (b-a) < 2.70 e p < 35%
La superficie edificabile è così determinata:
Se * (a-0.30 mt / 2.70)
dove Se = Superficie edificabile come art 48 punto 4
Esempio:
S.e (come da 48 punto 4) = mq 100.00
a = mt 1.80
b = mt 3.90.
si ha una superficie teorica di computo pari a:
(1.80-0.30) / 2.70 * 100.00 = mq 55.56 ←
e un volume (art. 48 punto 9) pari a:
55.56 * (1.80 ÷ 3.90) / 2 = mc 158,35

3° Caso : p > 35% . Oltre al calcolo in rapporto all'imposta del tetto vanno integralmente computate le parti del sottotetto che hanno conformazione idonee ad essere considerate abitabili (solamente se si ha la possibilità di ricavare un locale > uguale mq 9.00. con lato minimo di mt 3,00, entro uno spazio volume trico di altezza media di mt. 2.70).

4° Caso: (b-a) > 2.70 Oltre al calcolo in rapporto all'imposta del tetto va integralmente computata la parte di Se sottostante (in proiezione orizzontale) la zona in cui (b-a) > 2,70.

ART. 52

Classificazione locali

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

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

b) locali accessori interni agli alloggi: (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);

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

d) locali a diversa destinazione inerenti attività turistiche, produttive, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sala di esposizione, sale riunioni, palestre, bar-ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici e relativi locali accessori ecc....).

TITOLO IV
NORME MORFOLOGICHE

Sono quelle norme che incidono sull'aspetto morfologico e architettoniche degli edifici e/o degli insediamenti.

CAPO I
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 53

Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap: Luoghi da sottoporre a particolare disciplina

I luoghi da sottoporre a particolare disciplina per la eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. 27/4/1978 e dalla legge 9/1/1989 n° 13.

Gli interventi sugli edifici, aree di pertinenza o spazi pubblici e le parti da sottoporre a particolari soluzioni architettoniche sono:

a) per gli edifici e strutture pubbliche: quelli previsti dal D.P.R. 384 del 27/4/1978;

b) per edifici privati (residenziale e/o di uso pubblico): quelli previsti dalla legge n° 13 del 9/1/1989 e dal relativo regolamento di attuazione emanato con D.M.LL.PP. del 14/6/1989, n° 236.

Le norme da rispettare, nella progettazione degli edifici, sono quelle imposte dalle leggi vigenti.

CAPO II
VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI

ART. 54

Passi carrai e uscite delle autorimesse

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

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso, è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili (o libero) può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna e non comporti pericolo per la circolazione veicolare o pedonale.

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

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 30%.

La pendenza dovrà essere inferiore al 25% per rampe non rettilinee.

Tutte le rampe devono almeno terminare mt.4,50 (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità) prima del punto di 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 debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di mt.0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva.Tale larghezza deve essere adeguatamente aumentata in rapporto alla dimensione dello spazio di parcheggio servito dalle stesse.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.

La distanza del passo carrabile dallo spigolo di una costruzione in angolo, non deve essere inferiore a 10 mt. (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità), nel caso in cui la costruzione prospetti su spazi pubblici percorsi da traffico veicolare. Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole,cinema ecc.) e l'uscita di un'autorimessa non deve essere, anch'essa, inferiore a mt.10.00.

ART.55

Recinzioni e cancelli

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I cancelli d'ingresso prospicienti su strade principali (extraurbane), ove consentiti, debbono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità).

Costituiscono materia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi le ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli.

ART.56

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati spazi per parcheggi privati nella misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzioni delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di 18,00 mq per ogni unità immobiliare.

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

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimi mt.2.50 x 5,50 ciascuno) quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere 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 e lo schema distributivo dei parcheggi, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, nonché, nel caso di piano di dettaglio, in quelli presentati per ottenere le specifiche approvazioni.

TITOLO V
NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno a livello di soglia le esigenze dell'uomo e della collettività.

CAPO I
REQUISITI GENERALI

ART. 57
Requisiti relativi alla purezza dell'aria

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento, come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento ricreazione, cura ecc..... .

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco, fermo restando gli specifici limiti previsti dallo strumento urbanistico e dalle leggi vigenti. Non sono consentiti muri di recinzione in zone del cortile se non completamente traforati o translucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali con destinazione diversa da quella residenziale può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione del locale.

Devono fruire di aerazione almeno attivata: gli spazi di cottura, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.

E' consentita la 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, che si assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque 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 ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati dai singoli locali.

L'altezza media dei locali principali, misurata da pavimento a soffitto, non deve essere minore di mt. 2,70 (può essere ridotta a mt. 2,55 per edifici posti oltre 1000 mt. sul livello del mare);

La distanza minima tra il pavimento e il soffitto non deve comunque essere inferiore a mt. 2,10 (nei piani sottotetti tale distanza può essere ridotta a mt. 1,80).

L'altezza media può essere ridotta:

-a mt. 2,40, nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

-a mt. 2,10, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Minori altezze, per locali ad uso residenziale, può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della U.L.S.S., solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 5.7.1975, tali altezze non devono comunque essere inferiori a mt. 2,40.

L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,10, la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

I locali a diversa destinazione: (negozi, laboratori, officine, ecc...) devono avere una altezza minima interna di mt. 3,00, 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 superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 3,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati idonei impianti di aerazione o condizionamento dell'aria, in questo ultimo caso l'altezza minima non può mai essere inferiore a mt. 3,00.

Minori altezze per locali a diversa destinazione può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della U.L.S.S., solo negli interventi su edifici esistenti.

ART. 58

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1) Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, della acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte eccezione per gli edifici con meno di tre piani fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

2) Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete e del gas liquido;
- espulsione dei gas combusti.

3) Gli impianti tecnologici (elettrico, distribuzione del gas, riscaldamento, radiotelevisivo ecc..) devono essere eseguiti, progettati e collaudati secondo le modalità previste dalle vigenti norme.

4) I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette, secondo le direttive degli enti eroganti i servizi:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali.

5) In ogni fabbricato di nuova costruzione -avente più di 4 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori (containers), da ubicare in posizione adeguata alle esigenze di servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada.

Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabilizzante o con materiali similari e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

- Per i fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire il manufatto in muratura per il deposito dei bidoni o dei containers scatta allorché l'Amministrazione Comunale delibera

l'istituzione del servizio municipale di raccolta dei rifiuti; nella conseguente ingiunzione il Sindaco fisserà il termine per la costruzione del manufatto.

ART.59

Requisiti relativi alla fruibilità

La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, non deve essere minore di mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per i successivi.

La superficie minima di una unità abitativa deve essere di almeno mq. 28,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore di mq. 14,00.

Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00.

Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) e di angolo cottura, quando non esiste un locale cucina.

Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.

La superficie utile dei locali di servizio non deve essere inferiore di: mq. 7,00 per cucine e mq. 3,50 per i servizi igienici con più di tre apparecchi sanitari.

La conservazione delle superfici inferiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

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

- I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente
- Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
- Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento
- Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

CAPO II
NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

ART.60
Isolamento termico

Gli edifici, pubblici e privati, sono soggetti alle norme vigenti 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, la adozione di misure atte a garantire un adeguato isolamento termico.

ART. 61
Isolamento acustico

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

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato, di traffico;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali e da locali commerciali, ricreativi e sportivi.

Per i metodi di misura ed i criteri di valutazione, ai fini dell'isolamento acustico, devono osservarsi le norme emanate con circolare 30.4.1966 N°1769 - parte 1°- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici e in generale le normative vigenti in materia.

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

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze delle destinazione degli edifici limitrofi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

a - pareti contigue con spazi destinati a disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB

b - pareti contigue con altri alloggi 42 dB

c - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive 50 dB

Ove nei locali specificati al punto c. siano presumibili livelli sonori superiori a 80 dB il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

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

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, con porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o impianti tecnologici installati nell'edificio o in un edificio limitrofo, non deve superare 30 dB se il funzionamento è continuo e 35 dB se è discontinuo.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora a calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera, a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

ART. 62

Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

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

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 60 cm di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi con un minimo assoluto di mq 1,50, deve comunque essere assicurato un valore di fattore luce medio non inferiore al 2%.

La conservazione di minori superfici trasparenti può essere autorizzata negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

ART. 63

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), devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio.

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

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

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

A protezione delle precipitazioni atmosferiche le terrazze, i giardini pensili, le 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 di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con l'intercapedini verticali esterni, contromuri interni, sbarramento in spessore di muro, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro-osmotica o con l'adozione di altre idonee tecnologie.

CAPO III
IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.64
Salubrità del suolo

E' possibile costruire su terreno utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completamento ed integrale risanamento del sottosuolo.

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

ART.65
Requisiti energetici ed ecologici degli edifici

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengono superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti dalle specifiche leggi vigenti.

ART.66
Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e 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 terra devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 40.

Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.

Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di mt. 1,00.

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

Le stalle, i ricoveri di animali ed i lori annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt. 20,00 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione e illuminazione adeguate, una altezza minima di mt. 3,00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza di mt. 2,00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

ART. 67

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, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10/5/1976, n° 319 e allegati applicativi (tabella A e C), e successive modifiche e integrazioni.

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

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

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

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

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

I nuovi condotti di scarico sono immessi nelle fognature su autorizzazione del Sindaco.

Le acque nere devono essere convogliate all'innesto delle fognature ad esse riservate.

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

- impermeabili alle infiltrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

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.

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia stata ancora realizzata, è prescritto il preliminare trattamento di liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fossa di depurazione biologica, nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio, secondo parametri stabiliti da norme specifiche, e deve garantire la degradazione biologica delle sostanze organiche.

La costruzione o la modifica della fossa deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale della fossa stessa (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ritenuta stagna ecc....).

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di controllare in corso d'opera la costruzione della fossa e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state rispettate le caratteristiche e/o le modalità di esecuzione.

CAPO IV
SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART 68
Norme generali sulla sicurezza degli edifici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti norme in materia di sicurezza e stabilità.

I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.

Le costruzioni ricadenti in zona sismica devono essere progettate per sopportare le sollecitazioni previste dalle specifiche leggi e normative vigenti.

La esecuzione di opere di fondazioni e di opere inerenti il sostegno dei terreni, ricadenti in tutti i comuni, devono essere eseguite nel rispetto delle norme e modalità emanate dal D.M. 21.1.1981, pubblicato sul supplemento ordinario dell G.U. N° 37 del 7.2.1981. e successive modifiche e integrazioni.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati, nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costituire pericolo per le persone e alle cose.

Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devo essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti.

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

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

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettano la evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili e attraversabili per urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni e esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica della rete.

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

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetto alla loro manutenzione.

ART. 69

Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate, oltre quanto eventualmente previsto da leggi in materia:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori.
- la struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 600 mq di superficie utile per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

TITOLO VI
NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO UNICO
SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 70
Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili devono soddisfare le esigenze di decoro urbano con particolare riguardo per le norme del presente titolo.

ART. 71
Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre finiti, prima del rilascio del certificato d'uso, secondo le indicazioni derivanti dal progetto approvato.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

ART. 72
Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi

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

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

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, sentita la commissione edilizia. ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino. fissando un congruo tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando la somma nei modi previsti dalla legge.

ART. 73

Pitture figurative sulle facciate

Chi intende eseguire sulle facciate della casa pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

TITOLO VII
NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO UNICO
AMBIENTE E ARREDO URBANO

ART. 74
Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione

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

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

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

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati nella struttura muraria.

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

ART. 75

Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

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 ad un progetto organico di arredo urbano.

ART. 76

Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le tutele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente..

ART. 77

Numero civico degli edifici

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

ART. 78

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..3,50 misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Nel caso di infissi posti a quota inferiore a mt..3.50 da aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano e semprechè non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'ente gestore della strada.

I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza minima di mt..3,00 dal ciglio stradale e devono avere i requisiti stabiliti dal T.U. 393/1959 (forma, colori, distanziamento reciproco ecc.) e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentite insegne a bandiera, salvo diversa indicazione di strumento urbanistico o dello specifico piano di settore, purché collocate ad un'altezza non inferiore a mt..2,50 cm. dal livello del marciapiede e purché il loro aggetto risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posti ad un'altezza minima di mt..3,50 dal piano del marciapiede rialzato e la proiezione orizzontale dell'aggetto deve comunque cadere internamente al marciapiede e ad una distanza non minore di 50 cm. dal limite della sede stradale adibita alla circolazione veicolare.

Nel caso non esista marciapiede i balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono stare ad un'altezza tale dal piano viabile da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo, con un minimo di mt..4,00 dal piano stradale o dal percorso pedonale, tale altezza può essere ridotta a mt 3,50 nel caso di edifici rientranti rispetto all'allineamento degli edifici esistenti a condizione che la sporgenza (del balcone, cornicione o altro) non superi il limite dell'allineamento.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre mt..1,20 e comunque non possono superare la larghezza del marciapiede rialzato, ove esistente.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad una altezza dal piano di marciapiede inferiore a mt..2,20.

La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede ad una distanza non minore di 50 cm. 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 e del posizionamento delle medesime.

ART. 79

Mobilità pedonale

(Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali)

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marcipiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi, in

fregio a spazi o costruzioni, attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

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.

Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm.2,5 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccordo per agevolare l'eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche.

I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a mt.1,50.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a mt.1,20 solo nel caso di accessi a edifici privati, a carattere residenziale.

TITOLO VIII
NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART.80

Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento, con particolare riferimento alle altezze, ai requisiti di illuminazione e/o aerazione e a tutte le altre condizioni e dotazione igieniche sanitarie dei vari locali, sono tenuti ad adeguarvisi integralmente in caso di demolizione e ricostruzione.

Per tali fini, tutti gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.G., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione, ovvero, vincoli di conservazione (ivi compresi tutti gli edifici ricompresi all'interno dei centri storici), possono essere soggetti ad interventi di trasformazione edilizia-urbanistica (ivi compreso la demolizione e ricostruzione) e mantenere il loro attuale volume edificabile, calcolato a norma del presente regolamento, a condizione che: le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli esistenti.

Nel caso che nella ricostruzione è possibile aumentare la distanza dai confini, dagli edifici e dagli spazi pubblici (in primo luogo dalla viabilità pubblica), fermo restante il mantenimento della volumetria edificabile è possibile la modificazione delle sagome dei profili e degli ingombri a terra, a condizione che non sia aumentata l'attuale altezza, se superiore a quella massima prevista dalle norme per la sottozona.

Oltre quanto sopra:

1) Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento gli interessati devono provvedere:

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

2) Entro tre anni dell'entrata in vigore del presente regolamento debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n°166/1975;
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;

- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

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

ART.81

Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore della presente regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulottes, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione.

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

Nel caso in cui il deposito permanente, o perché ricade in zona di valore ambientale o per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, lo stesso dovrà essere rimosso entro un anno dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

ART. 82

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente RE entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio della delibera di approvazione dell'Amministrazione Provinciale ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui concessione o autorizzazione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le trasformazioni di immobili esistenti autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ed eseguite nel periodo di validità dell'atto amministrativo di autorizzazione o concessione, restano soggette alle disposizioni vigenti al momento del rilascio, salva in ogni caso - per le modifiche ai progetti approvati- la facoltà di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene e per il pubblico decoro.

Gli edifici esistenti, possono mantenere il volume edificabile esistente, calcolato a norma dell'art. 48 del presente regolamento, in tutti i casi di interventi conservativi e trasformativi, ivi compreso quello di ristrutturazione edilizia - urbanistica.

ART. 83

Pubblicazione del Regolamento edilizio

La pubblicazione del presente RE deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Provinciale.

ART. 84

Abolizione del precedente regolamento

Al momento dell'entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni comunali, ivi comprese quelle delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G., che riguardono la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente RE.

Il Presente Regolamento edilizio si compone di N° 73 pagine (compresa la presente) oltre N° 3 schede grafiche esplicative riguardanti gli articoli:

- N° 48 (2 schede inserite tra le pagine 37 e 38)
- N° 51 (1 scheda inserita tra le pagine 41 e 42)

Le schede fanno parte integrante dello stesso.

Il regolamento edilizio è stato:

1) Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 27 dicembre 1992.

2) Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione N° 7 del 28 gennaio 1992.

3) Pubblicato all'Albo Pretorio il giorno 13 febbraio 1992

4) Definitivamente approvato dall' Amministrazione Provinciale di Teramo con deliberazione di Consiglio N° 22 del 25 febbraio 1993 *(esecutiva con visto CO.RE.CO Regione Abruzzo, in data 18 marzo 1993, verb. 32 dec. 30)*

5) Pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 06 MAG. 1993 al 21 MAG. 1993

Esso é entrato in vigore il 22 MAG. 1993

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE