

COMUNE DI ROCCARASO



COMUNE DI ROCCARASO
PARTENZA
27 NOV. 2015
Prot. N. 9520

Regolamento Edilizio Comunale

L. R. 18/83 art.16

- Approvato con Deliberazione di

Consiglio Comunale n. del



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Nicolino D'Amico



REGIONE ABRUZZO
SERVIZIO GENIO CIVILE REGIONALE
Ufficio Tecnico
Visto con riferimento alla nota di pari data e numero
L'Aquila, 24 DIC 2015 N. RA/324212

COMUNE DI ROCCARASO

Provincia dell'Aquila

B4. REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Novembre 2013

SINDACO

Francesco Di Donato

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Francesco Di Donato

RESPONSABILE AREA TECNICA

Nicolino D'Amico

PROGETTISTI

Filippo Di Giovanni



Sandro Di Filippo

Sommario

1	CAPITOLO PRIMO	1
1.1	DISPOSIZIONI GENERALI	1
2	CAPITOLO SECONDO	3
2.1	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	3
2.1.1	Destinazioni d'uso ammesse negli immobili	3
3	CAPITOLO TERZO	5
3.1	REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI	5
4	CAPITOLO QUARTO	30
4.1	ECOSOSTENIBILITÀ E RISPARMIO ENERGETICO	30
4.1.1	OBIETTIVI E FINALITÀ	30
4.1.2	CRITERI PROGETTUALI	30
4.1.3	INCENTIVAZIONE	31
4.1.4	CARATTERI TIPOLOGICI, MORFOLOGICI E PRESTAZIONALI	34
4.2	CARATTERI IMPIANTISTICI	38
4.2.1	CLIMATIZZAZIONE ED ACQUA CALDA SANITARIA	38
4.2.2	IMPIANTI ELETTRICI	40
4.2.3	IMPIANTI IDRICI	41
5	CAPITOLO QUINTO	42
5.1	PROCEDIMENTI URBANISTICI	42
6	CAPITOLO SESTO	58
6.1	PROCEDIMENTI EDILIZI	58
6.1.1	TITOLI ABILITATIVI, INTERVENTI ASSOGGETTAI, ONEROSITÀ E VALIDITÀ	58
6.2	PROCEDURE ED ADEMPIMENTI	70
6.2.1	Presentazione dell'istanza	70
6.2.2	Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	78
6.2.3	Pubblicazione dei provvedimenti	79
6.2.4	Ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga	79
6.3	SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	81
6.3.1	Certificato di Agibilità	81
6.3.2	Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato di Destinazione d'Uso	85
6.3.3	Trasferibilità del Titolo (Vulture)	86
6.3.4	Autotutela dell'Amministrazione Comunale	86
6.3.5	Conferenza dei servizi	87
6.3.6	Sportello Unico per l'Edilizia	88
6.3.7	Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)	88
7	CAPITOLO SETTIMO	88
7.1	VIGILANZA E SANZIONI	88
7.1.1	Modalità	88
7.1.2	Sanzioni edilizie	89
8	CAPITOLO OTTAVO	91
8.1	NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	91
8.1.1	Direzione lavori	91
9	CAPITOLO NONO	94
9.1	ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE	94
9.1.1	Elementi di arredo urbano	94
9.1.2	Sistemazioni esterne dei fabbricati	94
9.1.3	Decoro delle costruzioni	95
9.1.4	Depositi di materiali	96
9.1.5	Movimenti di terra	97
9.1.6	Accessi, passi carrabili e rampe	97
9.1.7	Recinzioni	99
9.1.8	Muri di Contenimento - Distanze dai Confini	100
9.1.9	Parcheggi	101
9.1.10	Strade private	101
9.1.11	Elementi aggettanti e tende mobili su spazi di uso pubblico	103
9.1.12	Tende aggettanti su suolo pubblico	105

9.1.13	Allacciamento alle reti fognarie	105
9.1.14	Acque di prima pioggia	106
9.1.15	Allacciamento alle reti impiantistiche - Antenne paraboliche	107
9.1.16	Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione	108
9.1.17	Impianti di captazione dell'energia alternativa	108
9.1.18	Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati	109
9.1.19	Numeri civici, indicatori, segnaletica stradale, corpi illuminanti	109
9.1.20	Cassette per corrispondenza e per i contatori	110
9.1.21	Disciplina del verde	110
9.1.22	Disciplina del colore	111
9.1.23	Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	112
9.1.24	Disciplina del verde su aree private	112
9.1.25	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	114
9.1.26	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	114
9.1.27	Spazi porticati	115
9.1.28	Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico	115
9.1.29	Fidejussioni per ripristino a seguito di interventi su spazi e reti pubbliche	115
10	CAPITOLO DECIMO	116
10.1	COSTRUZIONI PROVVISORIE TEMPORANEE	116
10.1.1	Costruzione temporanea, precaria	116
10.1.2	Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi	119
11	CAPITOLO UNDICESIMO	120
11.1	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	120
11.1.1	Tolleranze	120
11.1.2	Sanzioni	121
11.1.3	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	122
11.1.4	Modifiche al Regolamento Edilizio	122
11.1.5	Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento	122
11.1.6	Prevalenza tra Regolamento Edilizio e Strumento Urbanistico Generale	122
11.1.7	Poteri in deroga	122
11.1.8	Disposizioni transitorie	122

1 CAPITOLO PRIMO

1.1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1.1.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina tutte le attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica, anche temporanea, del territorio comunale, le destinazioni d'uso con o senza opere edili ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni di cui al primo comma, deve attenersi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e provinciale, nonché del Codice Civile.

Ai fini del presente Regolamento:

- per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili (area e/o manufatto edilizio);
- per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
- per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio sono soggette ad aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione e in conformità alle sopravvenute norme di legge.

Il regolamento recepisce le disposizioni contenute nelle seguenti leggi e decreti nazionali e regionali:

- "Testo unico per l'Edilizia" D.P.R. 6 giugno 2001 N°380 e s.m.i.;
- D.Lgs n°42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;
- D.Lgs. n°285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. n°495/92 e s.m.i.;
- D.Lgs n°152/2006 e s.m.i. – Norme in materia di Ambiente;
- D.Lgs n°192/2005 e s.m.i. – Disposizioni inerenti la certificazione energetica degli edifici;
- L.R. n°18 del 12/04/1983 e s.m.i. – Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo;
- L.R. n°45/2007 e s.m.i. – Norme per la gestione integrata dei rifiuti.
- L.R. n°11/2011 e s.m.i. – Nuove norme in materia di commercio
- D.P.C.M. del 21 ottobre 2008 Presidenza del Consiglio dei Ministri –Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione

della classificazione alberghiera.

- D.Lgs n° 115/2008 - Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE.
- L.R. n° 12/2005 e s.m.i. – Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.
- DM 14.01.2008 Nuove Norme tecniche sulle costruzioni.
- LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 Legge quadro sull'inquinamento acustico
- L.R. 17.07.2007 n° 23 Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e nell'ambiente abitativo

1.1.1.2 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio Comunale contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.

In particolare il R.E.C. definisce:

- a. le modalità per la presentazione al comune delle Autorizzazioni per opere minori, delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (Scia), dei Permessi di Costruire o di altro titolo abilitativo e per la richiesta ed il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, del certificato di destinazione d'uso e del certificato di agibilità;
- b. i metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni;
- c. le prescrizioni tecniche per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il contenimento dell'inquinamento acustico e per il risparmio energetico;
- d. i criteri e le modalità per il decoro esterno degli edifici, la sistemazione e le caratteristiche delle aree di pertinenza degli edifici e le caratteristiche delle recinzioni;
- e. le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;
- f. i modi di approvvigionamento idrico, di scarico dei reflui e di smaltimento dei rifiuti;
- g. le norme igieniche di interesse edilizio;
- h. le cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori;

Per quanto non specificato nella presente disciplina edilizia e negli altri eventuali regolamenti comunali si applicano le leggi statali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dal codice civile.

2 CAPITOLO SECONDO

2.1 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

2.1.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI IMMOBILI

1. Gli usi ammessi vengono definiti e raggruppati in sette corpi, con riferimento al diverso carico urbanistico che essi comportano.

2.1.1.1 CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- Seconde case

2.1.1.2 CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE A MODERATO CARICO URBANISTICO

- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
- Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Attrezzature sanitarie di quartiere
- Istruzione inferiore
- Istruzione superiore
- Giardini di quartiere
- Parcheggi pubblici di interesse locale
- Impianti di distribuzione carburanti
- Servizi all'auto

- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico

2.1.1.3 CORPO 3 - FUNZIONI TERZIARIE A FORTE CARICO URBANISTICO

- Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Ospedali e attrezzature sanitarie
- Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- Attività delle medie e grandi strutture di vendita
- Attività di commercio all'ingrosso
- Pubblici esercizi
- Palestre oltre 350 mq di superficie per attività
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Sedi espositive e di servizi fieristici
- Sedi di attività e servizi congressuali
- Autostazione
- Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- Impianti per spettacoli sportivi
- Attrezzature sportive
- Parchi urbani
- Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
- Sedi cimiteriali

2.1.1.4 CORPO 4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO CONNESSE

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
- Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

2.1.1.5 CORPO 5 - FUNZIONI PRODUTTIVE

- Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
- Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
- Magazzini, depositi, stoccaggi
- Attività connesse all'autotrasporto delle merci

- Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
- Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)
- Attività estrattive e lavorazione dei materiali

2.1.1.6 CORPO 6- FUNZIONI AGRICOLE

- Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
- Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
- Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
- Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

2.1.1.7 CORPO 7 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Campeggi ed aree di sosta ex LR 23.10.2003 n° 16 s. m.i.
- Strutture ricettive agrituristiche
- Case albergo
- Case vacanza

3 CAPITOLO TERZO

3.1 REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

3.1.1.1 CLASSIFICAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI IMMOBILI

In ogni progetto deve essere indicata la destinazione d'uso di ciascun locale dell'unità immobiliare, ai fini della verifica dei requisiti minimi di abitabilità.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

Negli spazi scoperti interni agli immobili definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi definiti come “cortile” possono affacciare locali accessori, disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, ecc. a destinazione abitabile o agibile.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura del cortile stesso, ove siano rispettati i limiti di fabbricabilità fondiaria e di volume prescritti, qualunque sia la natura della copertura.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi definiti come “chiostrina” possono affacciare soltanto locali accessori, disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine, queste ultime solo se dotate di impianto di espulsione dei fumi al di sopra del colmo del tetto, previo parere dell'autorità sanitaria competente.

Tutti gli spazi scoperti devono essere accessibili da locali di uso comune fatti salvi gli edifici esistenti.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse sistemazioni a giardino.

Tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

3.1.1.2 REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi monolocali non possono avere superficie utile abitabile inferiore a mq. 28,00, se dotati di un solo posto letto, ed a mq. 38,00 se dotati di due posti letto. Devono essere dislocati su un unico piano e la superficie accessoria, se esistente, deve essere comunicante in modo da formare un'unica unità immobiliare.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati o con il contributo dello Stato la superficie utile abitabile di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina.

La superficie utile abitabile è intesa quale superficie netta interna all'alloggio, compresi eventuali spazi destinati ad armadio a muro, escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge, balconi, cantine autorimesse e simili.

Ogni alloggio deve essere dotato di allacciamento alle reti fognarie, idrica ed elettrica, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico e di cucina o angolo cottura e di canna fumaria. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato per più di sei posti letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima abitabile di mq. 9,00 se ad un letto, mq. 14,00, se a due letti. I locali adibiti a soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 14,00. In ogni alloggio dovrà essere realizzata almeno una stanza da letto di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), costruito a norma dell'art. 7 D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i..

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a m. 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00 ciascuno, nel rispetto del rapporto minimo di 1/8 della superficie del relativo pavimento.

Il collegamento fra i vari livelli dell'alloggio non potrà avvenire tramite scale esterne allo stesso.

Per i requisiti di abitabilità si fa rinvio, per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA, alle leggi e ai regolamenti in materia.

3.1.1.3 REQUISITI MINIMI DEI VANI

Tutti i vani abitabili o agibili ad eccezione dei locali accessori debbono essere dotati di finestra apribile.

Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto):

- Vani ad uso abitativo, studi professionali, uffici, altezza minima m. 2,70.
- Locali accessori: - esclusi androni e vani scala - altezza minima m.2,40, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti specifici.
- Nel caso di soffitti inclinati o di altezza variabile, l'altezza media per i vani ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di m. 2,70, per i locali accessori al minimo di m. 2,40, misurata in ambedue i casi, a partire dalla altezza di m. 1,80.
- I vani agibili adibiti ad uso terziario, produttivo e per attrezzature e servizi con esclusione di quelli di cui al precedente secondo comma, debbono avere altezza minima interna di m. 3,00, salvo che i locali accessori per i quali l'altezza minima è pari a m. 2,40 e salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori, e debbono, avere i seguenti requisiti:
 - se realizzati al piano terreno o seminterrato, debbono avere sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione,
 - porte, vetrine, finestre o lucernai all'aria aperta di ciascun ambiente con superficie complessiva pari ad almeno un sesto della superficie di pavimento del relativo ambiente, con almeno una apertura per il ricambio d'aria;
 - disponibilità di almeno un gabinetto, munito di antibagno; con sanitari forniti di rubinetteria a gomito o a pedale;

- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
- Le cucine per unità immobiliari con qualsiasi destinazione possono avere altezza minima non inferiore a m. 2,70.
- Per i vani adibiti ad uso terziario, produttivo e per attrezzature e servizi di superficie netta superiore a 200 mq. l'altezza minima interna deve essere portata a m. 3,50, salvo che i vani medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria, su conforme parere della A.S.L..

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche e le dimensioni minime fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti potranno essere definite dal piano commerciale e comunque rispettare la normativa vigente in materia.

Per tutte le unità immobiliari con qualsiasi destinazione che siano legittimamente esistenti, qualsiasi intervento che non comporti modifica di destinazione d'uso anche dei singoli vani può prescindere dai minimi di cui al presente articolo, mentre le modifiche di destinazione d'uso devono rispettare tali minimi per ciascun vano.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie destinazioni d'uso.

La parte soprastante il soppalco non può essere praticabile e deve essere adibita esclusivamente a deposito, qualora non abbia i requisiti minimi di abitabilità.

Inoltre si considerano rispettati i requisiti minimi di abitabilità del vano, di cui al presente Regolamento Edilizio, nel caso di realizzazione di soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di t. 2,00 sia al di sopra che al di sotto del soppalco, purché lo stesso risulti aperto sia nella parte soprastante che in quella sottostante il solaio.

I vani abitabili o agibili con qualsiasi destinazione ad eccezione dei locali accessori devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi.

La superficie finestrata per ciascun vano non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 0,80.

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

I servizi igienici ove dotati di ventilazione naturale devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/8, con una superficie minima della finestra di mq. 0,50.

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

- ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- 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;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai vani abitabili o agibili se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di vani agibili destinati a camere d'albergo, pensione, ospedali e case di cura, nonché camere da letto padronali.

3.1.1.4 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità di cui agli articoli precedenti, per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, agli esercizi commerciali di superficie lorda complessiva superiore a 400 mq., nonché di uso produttivo esclusa la destinazione residenziale, sono integrate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, su conforme parere della A.S.L..
- Inoltre:
- le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m. 2.00;
- i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m. 2,10;
- ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15 mc. per letto.
- Per i locali - nei quali sia prevista la compresenza di più di cento persone - altezza minima ml 4,50; nel caso siano previsti adeguati impianti d'aerazione e ventilazione altezza minima ml 3,00

Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente Regolamento.

3.1.1.5 SOTTOTETTI

L'uso abitativo non è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- Sono considerati non abitabili i sottotetti ricavati entro i limiti di altezza massima di 2.10 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. In essi possono consentirsi utilizzazioni per locali soffitta o per volumi tecnici e sono quindi da considerare nel computo della Susa.
- L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili può essere garantita con aperture finestrate ricavate nel piano di falda. La superficie finestrata complessiva non potrà, in ogni caso, superare il rapporto massimo di 1/12 della Susa degli stessi locali sottotetto.
- I sottotetti non abitabili possono essere accessibili dal piano abitabile sottostante esclusivamente mediante scale retrattili e botole d'accesso.

L'uso abitativo è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- I sottotetti si considerano abitabili e computati nella Se per le parti che abbiano una superficie maggiore di mq 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media ponderale superiore a m 2,10 - calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda - misurata da un minimo nel punto più basso di m 1,20.
- Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
- In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva anche se di altezza inferiore al minimo consentito.
Gli spazi esterni all'abitazione perimetrata anche con gli arredi fissi di cui al punto precedente non devono essere accessibili.
- vengano garantiti, per le relative unità immobiliari, gli spazi minimi per parcheggi pertinenziali previsti dalla normativa vigente (1 mq/10 mc)
- L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto abitabili può essere garantita con la realizzazione di finestre a filo di falda. In alternativa possono essere realizzati uno o più abbaini. In entrambi i casi la superficie della bucatina della falda del tetto non deve superare 1/8 della superficie della falda su cui è ricavata ed essere compresa tra un'altezza massima di metri 2 ed un'altezza minima di metri 1 misurate tra il solaio di calpestio e l'intradosso del piano del solaio di falda
- I sottotetti abitabili, in ogni caso, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e/o controsoffitto per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

Per gli edifici esistenti, ai fini del raggiungimento dell'altezza media, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso,

a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti.

Per gli edifici esistenti il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

3.1.1.6 AUTORIMESSE

Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.

Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.

Il box deve avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina deve avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di m 2,20.

L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. Int. 01 febbraio 1986 e s.m.i..

L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta al transito in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stazionamento dei veicoli che devono immettersi nell'area comunque nel rispetto dei limiti del P.R.G..

Le rampe di cui al comma precedente non potranno avere pendenza superiore al 20% e dovranno essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli e dovranno avere ampiezza non inferiore a m 6,00 nei tratti antistanti i box, o i posti auto, ortogonali alla corsia.

3.1.1.7 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI, RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI

Tutte le scale che servono più di una unità immobiliare debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m. nel caso di nuove costruzioni e 1,00 m. nel caso di ristrutturazioni; esse ove possibile devono essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su pareti verticali esterne, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala (nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni ove possibile).

Nel solo caso di scale che servono più di una unità immobiliare, in un fabbricato con due soli piani fuori terra, queste possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di cm. 90 x 130, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di cm. 80;
- meccanismo di auto sollevamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei solo ascensori, devono avere una profondità minima di cm. 130.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo alle camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di cm. 100; eventuali forature dovranno avere dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm. di diametro.

L'accesso ai disimpegni verticali di scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinate a scale, di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di m. 10.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a cm. 150; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni, con esclusione di quelle interne a singole unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a cm.16; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3,00 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a cm. 90.

Per quanto riguarda, più in generale, l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

3.1.1.8 FABBRICATI ESISTENTI

Vanno in deroga a quanto previsto ai precedenti articoli del presente titolo le unità immobiliari legittimamente esistenti, con le relative destinazioni d'uso, alla data di prima approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Per tali unità immobiliari è necessario solamente che sia soddisfatto il requisito minimo della sussistenza dei servizi igienici.

E' competenza della A.S.L. verificare la sussistenza di tali requisiti minimi ai fini della abitabilità/agibilità, proponendo al Comune, nel caso di riscontrata assenza, con parere motivato scritto, la dichiarazione di inabilità/inagibilità e prescrivendo i necessari adeguamenti.

Il Comune conseguenzialmente ingiunge al proprietario l'esecuzione degli adeguamenti prescritti, entro il termine massimo di un anno dalla ingiunzione stessa, con l'obbligo per il proprietario di comunicare l'effettiva realizzazione delle opere.

Decorso inutilmente tale termine il Comune procede alla dichiarazione di inagibilità/inabitabilità ed all'emissione della relativa ordinanza di sgombero.

3.1.1.9 COSTRUZIONI RURALI

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dagli strumenti urbanistici vigenti e sono soggette a prescrizioni particolari a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

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

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

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

Le comunicazioni interne delle stalle con le abitazioni, attraverso scale e passaggi, anche se chiusi con infissi, sono vietate.

Le comunicazioni interne dei fabbricati rustici di servizio con le abitazioni devono comunque avvenire attraverso spazi di disimpegno.

Nella realizzazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo gli stessi possono essere realizzati esclusivamente al piano interrato o seminterrato oppure al piano terra, con esclusione dei piani rialzati, sia che essi siano realizzati isolati, sia che siano connessi con la residenza.

Nei manufatti connessi alla conduzione del fondo è comunque esclusa la realizzazione di balconi in aggetto e logge interne ed i singoli locali interni non potranno avere superficie netta inferiore a mq. 30, fatta salva la realizzazione di un unico servizio igienico.

In tutti i fabbricati realizzati in zona agricola è fatto obbligo di realizzare il tetto con copertura a capanna consistente in due falde congiungentesi al colmo.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da queste non meno di mt. 2,00, onde realizzare un'opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra ed il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a m. 2,00 realizzando in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

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

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione del pozzo, è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo stesso, onde evitare inquinamenti.

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 loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a m. 20 da questa; eventuali manufatti connessi alla conduzione del fondo ad una distanza non inferiore a 10 m. dall'abitazione, quando non siano annessi ad essa.

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

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati

con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 m. dalle strade, non minore di 50,00 m. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 10,00 m. dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono avere opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

3.1.1.10 DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI DEGLI ESERCIZI PUBBLICI, DI LOCALI APERTI AL PUBBLICO ED UFFICI PRIVATI

Tutti gli esercizi pubblici ed i locali aperti al pubblico, compresi gli esercizi commerciali in sede fissa e simili e tutti gli uffici privati devono essere dotati di almeno un servizio igienico.

Per le sale di riunione, strutture ricettive, di spettacolo e ristorazione è fatto obbligo di almeno un servizio igienico accessibile ai portatori di handicap.

In tutti i locali pubblici o aperti al pubblico, a qualsiasi uso destinati, di dimensioni superiori a mq. 250 è fatto obbligo di almeno un servizio igienico accessibile ai portatori di Handicap.

Nei pubblici esercizi deve essere previsto un servizio igienico riservato agli avventori in ragione di:

- Ristorazione – max 1.25 mq di area riservata/posto a sedere -
 - fino a 60 posti a sedere: almeno un servizio igienico;
 - da 61 a 150 posti a sedere: almeno 2 servizi igienici divisi per sesso;
 - oltre 150 posti a sedere: almeno 4 servizi igienici divise per sesso.
- Bar – max 0.6 mq di area riservata/posto a sedere -
 - senza posti a sedere: è ammessa la possibilità di un solo servizio igienico in
 - fino a 60 posti a sedere: è ammessa la possibilità di un solo servizio igienico in comune tra addetti e pubblico;
 - da 61 a 150 posti a sedere: almeno 1 servizio igienico destinato esclusivamente al pubblico;
 - oltre 150 posti a sedere: almeno 2 servizi igienici divise per sesso.

In tutti i pubblici esercizi ove è prevista la somministrazioni con manipolazione di alimenti e bevande, oltre alla dotazione di servizi igienici di cui al punto precedente, è fatto obbligo di riservare un bagno per il personale con antibagno provvisto di idonei armadietti spogliatoio e con accesso diretto sulle aree in cui avviene la manipolazione degli alimenti.

Nel caso in cui il numero di addetti superi le 10 unità i servizi per il personale dovranno essere distinti per sesso.

Sono escluse dalle prescrizioni sopra esposte le attività esercitate in sede mobile o in strutture temporanee ove sia esclusa la permanenza di pubblico.

3.1.1.11 SOPPALCHI

La costruzione di soppalchi aperti sui locali da soppalcare è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie soppalcata non deve superare il 50 % della superficie netta del locale da soppalcare sia nel caso di abitazioni che nel caso di usi diversi dall'abitazione;
- l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso dell'orditura portante (travetti) di m. 2,00 sia al di sopra che al di sotto del soppalco, purché lo stesso risulti aperto sia nella parte soprastante che in quella sottostante il solaio. Tale altezza viene elevata a m. 2,60 per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi ;
- nel caso di soppalchi con soffitto inclinato avente pendenza minima del 27% (mansarda), la superficie soprastante il soppalco deve avere altezza minima interna netta pari a metri 1,50 e altezza media ponderale (riferita all'intradosso dell'orditura secondaria – “canteri”) non inferiore a metri 2,10. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi che hanno altezza inferiore a m 1,50. Tali spazi possono comunque essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili. Per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di ml. 2,00 e l'altezza media ponderale di ml. 2,60.
- nei locali produttivi e nei magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco adibite esclusivamente a magazzino o deposito deve essere non inferiore a m 2,20, purché non adibiti a presenza permanente delle persone. Devono comunque essere rispettate eventuali normative specifiche più restrittive.

La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale più il soppalco, facendo riferimento al rapporto minimo previsto per i locali da soppalcare. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.

3.1.1.12 CAMINI E SFIATI

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di sostituzione edilizia, negli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione totali degli edifici esistenti, qualsiasi prodotto di combustione (caldaie, scaldacqua individuali, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc.), nonché qualsiasi forma di ventilazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine,

condizionamento degli ambienti) devono essere scaricati nell'atmosfera mediante camini e condotti di idonea sezione da dimensionare secondo le vigenti disposizioni di settore. I camini dovranno scaricare nell'atmosfera ad una quota superiore di almeno metri 1,00 dalla falda di copertura dell'edificio.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli previsti al precedente primo comma, si applicano le medesime disposizioni sopra previste. Qualora motivatamente e per ragioni tecniche non sia possibile lo scarico oltre il tetto, è consentito, esclusivamente per gli scaldacqua unifamiliari, per i radiatori individuali, nonché per gli sfiati dei servizi igienici e delle cucine, lo scarico a parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti.

I camini di scarico dei prodotti di combustione, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici limitrofi, devono rispettare se tecnicamente possibile, una distanza minima pari a m. 5,00 dalle pareti finestrate degli edifici limitrofi più alti.

La sezione minima degli sfiati deve avere una superficie pari a 80 centimetri quadrati.

Deve in ogni caso essere rispettata la norma UNI di riferimento.

3.1.1.13 ISOLAMENTO TERMICO

Gli edifici, di cui all'art. 1 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico e sul risparmio energetico di cui al D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Comune può richiedere la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

All'atto della comunicazione d'inizio lavori, il concessionario deve provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture, a firma di tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere gli elaborati previsti dalla Legge 10/1991 e s.m.i. e relativi regolamenti di esecuzione.

3.1.1.14 ISOLAMENTO ACUSTICO

Nella progettazione ed esecuzione di nuovi edifici, nonché di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo di predisporre sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti, tali da assicurare il rispetto delle disposizioni di cui alla legge quadro sull'inquinamento acustico n.447/1995 e relativi decreti attuativi, nonché delle eventuali altre norme statali e regionali anche se emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

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 (o sia installato il doppio vetro).

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 Responsabile del Servizio 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:

- pareti contigue con spazi destinati a disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticali 36 dB
- pareti contigue con altri alloggi 42 dB
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive 50 dB

Ove nei locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive, siano presumibili livelli sonori superiori a 80 dB, il Sindaco o per esso il Responsabile del Servizio 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.

3.1.1.15 DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al Titolo I° del D.Lg s n. 490/99, quando l'adeguamento alle norme di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art.7 del DPR 164/56 nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione o sostituzione edilizia, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, e dalle LL. PP. 12/1981 ed 1/1991, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali, impiantistici e di viabilità.

In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive, anche se eccedenti lo standard minimo previsto dal PRG, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima dell'8%, purché di modesto sviluppo lineare.

3.1.1.16 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.

3.1.1.17 PROTEZIONE DALLA CONDENZA DEI VAPORI

Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si deve provvedere a:

- ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;

- favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
- favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno; a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
- conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione;
- impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

3.1.1.18 REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA

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

L'aerazione dei locali può essere naturale diretta oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Ad esclusione dei locali di abitazione a destinazione propriamente residenziale, qualora le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, ad un sistema meccanico di aerazione, immettendo nei locali aria opportunamente captata e con requisiti igienici conformi alle norme di riferimento.

Possono comunque essere privi di ventilazione naturale diretta i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, lavanderie, spogliatoi, posti di cottura e simili, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

E' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.

I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che fumi, vapori, esalazioni rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

3.1.1.19 ISOLAMENTO TERMICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Ai sensi dell'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975, e della legge 9 gennaio 1991 n°10 e successivi decreti attuativi (D.P.R.N°412/1993 e N°551/1999), la temperatura di progetto dell'aria interna -nel caso di residenze, uffici ed attività turistico -ricettive -deve essere compresa tra i 18° ed i 20° centigradi , tenuto conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumetrico globale di isolamento termico. I relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere realizzati in modo che il consumo di energia

durante l'utilizzo sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

Ai sensi della legge 9 gennaio 1991 n°10 e successi ivi decreti attuativi (D.P.R.N°412/1993 e N°551/1999), gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.

Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

Per "caratteristiche di isolamento termico" si intende il "coefficiente volumetrico globale di dispersione termica" espresso in chilocalorie/ora per metro cubo e per un salto termico di un grado centigrado.

Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto il Comune, sentita la commissione edilizia, può disporre, in base a considerazioni tecniche, in forma globale o parziale:

- l'isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati);
- l'isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- l'isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- il miglioramento della tenuta dei serramenti.

Nelle condizioni di occupazione e di uso, nel caso di residenze, uffici, locali pubblici e di uso pubblico o a destinazione commerciale le murature interne non debbono presentare in alcun caso tracce di condensazione permanente.

Dalla Legge n°10/1991 e dai sopra menzionati decreti attuativi sono regolati i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti; viene altresì regolata la progettazione e l'installazione di impianti in nuove costruzioni od in caso di ristrutturazione di edifici ed impianti.

Gli impianti termici così come definiti dall'art.1 comma 1 lettera f) del D.P.R.n°412/93 e s.m.i., posti al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione sia rilasciata dopo il 30 giugno 2000, devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare.

Ai sensi dell'art.28 della Legge n° 10/1991, nel caso di nuova costruzione e/o di nuovi impianti (anche in edifici esistenti) o in caso di ristrutturazione, il proprietario deve adempiere alle seguenti disposizioni: prima di dare inizio ai lavori, il proprietario o chi ne ha titolo, depositare in Comune, in doppia copia, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica. La suddetta relazione tecnica e il progetto delle opere da realizzare, deve essere firmata dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge n° 10/1991, per quanto

concerne la conformità delle opere da eseguirsi ai fini del contenimento dei consumi energetici. All'atto della presentazione della documentazione il Comune rilascia al proprietario una copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito. L'altra copia è conservata in Comune ai fini dei controlli e verifiche successive. La copia rilasciata al proprietario deve essere da questi consegnata al direttore dei lavori o all'esecutore dei lavori, il quale ha l'obbligo di conservarla in cantiere. La documentazione da presentare è definita nel D.M. 13 dicembre 1993 che riporta i modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica differenziandoli per tre diverse tipologie:

- opere relative ad edifici di nuova costruzione o a ristrutturazione di edifici;
- opere relative ad impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti termici;
- sostituzione di generatori di calore con potenza nominale superiore a 35 kW;

La relazione tecnica può essere presentata insieme alla documentazione di richiesta di concessione edilizia. Il deposito della relazione tecnica presso gli Uffici Comunali è finalizzato a consentire a questi di verificare la rispondenza del progetto delle opere alle prescrizioni contenute nella Legge n. 10/91 e dei relativi Regolamenti di attuazione. La verifica può avvenire sia in fase di realizzazione delle opere stesse, sia entro 5 anni dal loro termine, sia su richiesta e a spese del Committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore e dell'esercente gli impianti.

Per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo, di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia

o assimilate ai sensi dell'art.1 comma 3 della L.10/91, salvo impedimenti di natura tecnica od economica; per quanto riguarda gli impianti termici, tale obbligo si determina in caso di nuova installazione o di ristrutturazione. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica od economica devono essere evidenziati nel progetto e nella relazione tecnica (di cui al comma 1 dell'art.28 della sopra citata Legge) relativi all'impianto termico, riportando le specifiche valutazioni che hanno determinato la non applicabilità del ricorso alle fonti rinnovabili o assimilate.

Ai sensi dell'art.31, comma 3 della Legge n° 10/1991, questo Comune in un quadro di azioni che vedano l'Ente locale promuovere la tutela degli interessi degli utenti e dei consumatori, ivi comprese informazione, sensibilizzazione ed assistenza all'utenza, effettua con cadenza almeno biennale e con onere a carico degli utenti ed anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, i controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico. Viene istituito il catasto degli impianti termici ubicati sul territorio comunale.

3.1.1.20 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, magazzini, lavanderie e simili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici in modo da garantire un adeguato isolamento termico.

Le parti finestrate 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 consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Il Comune, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, può consentire che fruiscano di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Nelle zone di conservazione individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e contraddistinte con le sigle A, per i soli interventi di recupero degli edifici esistenti, sono stabilite le sottoelencate dimensioni minime:

- rapporto tra superficie aero illuminante e superficie in pianta dei locali ad uso abitativo non inferiore ad 1/10;
- esclusivamente per gli esercizi commerciali, carenze significative nella superficie aeroilluminante potranno essere integrate con idonei sistemi artificiali.

3.1.1.21 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene.

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

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori; le facciate, continue e semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.

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

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

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

Le ringhiere ed i parapetti di balconi, poggiali, terrazzi, finestre, portefinestre, scale devono avere altezza non inferiore a mt 1,10 e, qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm 10. I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

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

Gli spazi pubblici destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli (in condizioni meteorologiche normali) e sporti insidiosi; inoltre devono essere adeguatamente illuminati.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

3.1.1.22 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' E MANUTENZIONE

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti quali disinfestazioni o simili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

3.1.1.23 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dalla Autorità Sanitaria competente, ai sensi della vigente legislazione.

E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potrà essere rilasciato permesso di costruire senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero.

Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inabitabilità.

I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia non possono essere utilizzati sistemi di distribuzione a bocca tassata.

3.1.1.24 REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI

I muri perimetrali degli edifici devono avere di norma spessore non inferiore a cm. 30 comprensivi dell'intonaco e della camera d'aria (muratura cosiddetta a cassa vuota), in modo da garantire l'isolamento termico, acustico e la protezione dall'umidità, così come prescritto negli articoli precedenti e dalla normativa vigente. In caso di applicazione di particolari tecnologie o materiali costruttivi, tale spessore può essere ridotto in funzione delle certificazioni prodotte a norma di legge.

In corrispondenza dell'intercapedine, i muri perimetrali degli edifici devono essere dimensionati in modo da resistere all'eventuale spinta del terreno.

I muri divisorii tra le scale, ed in generale tra tutti i passaggi interni comuni, e le abitazioni devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti ; nel caso siano realizzati in muratura di mattoni, devono essere di spessore minimo di cm 15 (a muratura finita).

3.1.1.25 SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono soggetti al rispetto di quanto previsto nel D.M. n. 37 22/01/2008 i seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:

- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della

Arch. Filippo Di Giovanni P.za B. Buozzi 45 Giulianova – Arch. Sandro Di Filippo C.so Adriatico 290 Sant' Egidio Alla Vibrata

combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;

- impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- impianti di protezione antincendio.

Il progetto degli impianti di cui ai punti a), b), c) e) e g) di cui sopra, qualora obbligatoria, è depositato al Comune contestualmente al progetto edilizio, quando non sia soggetto per legge ed approvazione da parte degli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione.

I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti relativi ad edifici per usi civili è obbligatoria nei casi previsti dall'art 5 comma 2 del D.M. n. 37 22/01/2008.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, che gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, secondo il sistema shunt, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con locali abitabili a destinazioni residenziali, con vani accessori interni agli alloggi e con locali agibili a destinazione terziaria, ma vanno protette attraverso contropareti autonome in laterizio.

Esse possono essere realizzate in tutti gli spazi scoperti interni agli immobili.

Nei casi in cui non è obbligatorio il deposito del progetto al Comune dovrà essere rimessa in alternativa una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità del deposito del progetto in quanto:

- il progetto è oggetto per legge ed approvazione da parte degli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione.
- il progetto non è necessario in quanto al di sotto dei limiti dimensionali previsti dall'art 5 comma 2 del D.M. n. 37 del 22/01/2008.

I progetti degli impianti elettrici ed elettronici negli edifici da adibire ad uso commerciale, industriale e per abitazioni civili e rurali, ai sensi del D.M. 37/08 indipendentemente dalle

caratteristiche dimensionali dell'edificio, relativi a nuovi edifici o a ristrutturazioni edilizie, o comunque ad opere soggette a Permesso di Costruire devono essere depositati in duplice copia, presso gli Uffici Tecnici Comunali, prima dell'inizio dei lavori elettrici ed elettronici, da parte del Committente o del Costruttore.

I progetti relativi a modifiche, ampliamento o adeguamento alle disposizioni della citata legge regionale, di impianti già esistenti, devono essere depositati, in duplice copia, contestualmente alla presentazione al Comune della S.C.I.A. o della domanda di autorizzazione.

Le varianti che dovessero rendersi necessarie durante l'esecuzione dell'opera, devono essere documentate, al momento del completamento dell'opera stessa, con il deposito in duplice copia dei relativi elaborati.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento.

Nella relazione dovrà essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti esistenti.

3.1.1.26 PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge vigenti, anche riguardo all'impiego di bombole di gas per uso domestico.

3.1.1.27 CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.

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

Il pozzetto di attacco delle tubazioni del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un indicatore con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

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

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

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

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.07.1967 n. 78 e s.m.i.. In particolare:

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

3.1.1.28 IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE - SALUBRITÀ DEL SUOLO

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

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

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

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

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

4 CAPITOLO QUARTO

4.1 ECOSOSTENIBILITÀ E RISPARMIO ENERGETICO

4.1.1 OBIETTIVI E FINALITÀ

Il presente Capitolo individua e descrive i requisiti urbanistici edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali, nella realizzazione di edifici in zone di nuovo impianto urbano o nell'ambito dell'attuazione di Piani di Recupero, di Riqualificazione urbana o di Programmi Integrati d'Intervento

Tali requisiti sono finalizzati a:

- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;

4.1.2 CRITERI PROGETTUALI

4.1.2.1 MODALITÀ DI PROGETTAZIONE

Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:

- la localizzazione,
- la morfologia del lotto di intervento,
- la forma dell'edificio,
- l'uso,
- le abitudini degli utenti,
- le tecnologie e i materiali impiegati.

Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

- la fonte,
- il generatore,
- il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
- i sistemi di gestione dell'illuminazione;

- i meccanismi di gestione e controllo delle acque.

In ogni caso il progetto deve fornire soluzione affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno.

4.1.2.2 INSERIMENTO DELLE STRUTTURE IMPIANTISTICHE NELL'EDIFICIO

I manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui al presente Capitolo, ad eccezione dei pannelli solari, devono essere inseriti nella sagoma dell'edificio o mascherati con opportuni elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.

I pannelli solari devono essere complanari in caso di tetto a falde inclinate, mentre nel caso di tetto piano devono essere installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici.

Devono essere privilegiate le seguenti scelte impiantistiche:

- tubi e canalizzazione incassati nei muri o all'interno dell'edificio
- macchinari posizionati all'interno dell'edificio o in copertura installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici;
- schermature visive e acustiche per i macchinari esterni;
- tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.

4.1.2.3 FONTI ENERGETICHE PRIORITARIE

Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate.

Fra di esse vi sono:

- energia solare
- energia geotermica
- energia eolica

Tutti gli edifici di nuova costruzione o sostituzione edilizia devono preveder l'utilizzo esclusivo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili; deve essere sostenuto anche l'impiego di sistemi di microcogenerazione, basati su motori endotermici, microturbine e simili.

4.1.3 INCENTIVAZIONE

4.1.3.1 ACCESSIBILITÀ ALLA MISURA DI SOSTEGNO

La Misura di Sostegno è applicabile una-tantum nel corso di validità dello strumento urbanistico generale per ogni edificio, qualunque sia l'intervento per il quale essa è richiesta.

Si applica in termini di sconto percentuale sull'importo dovuto per gli oneri concessori nel rispetto dell'art. 6 LR 89/98 nonché come riduzione percentuale sull'importo dovuto per la tassazione comunale sugli immobili.

Le percentuali di sconto di cui al punto precedente vengono definite annualmente in sede di approvazione del bilancio comunale di previsione. Le aliquote percentuali di sconto previste nell'anno in cui è richiesto il titolo abilitativo accompagnano la vita dell'immobile per i dieci anni successivi alla sua realizzazione ed eventualmente reiterate con apposita DCC.

I valori limite, le modalità di calcolo, i parametri di riferimento e quant'altro necessario per la valutazione energetica degli edifici e degli impianti sono contenuti in apposito atto di Consiglio Comunale da deliberare entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Le classi energetiche indicate per l'accesso alla misura di sostegno fanno riferimento all'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o riscaldamento

Per l'accesso alla Misura di Sostegno è necessario raggiungere tutti i seguenti requisiti minimi:

- In caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti:
 - Raggiungere la classe energetica C riducendo contestualmente di almeno il 50% il fabbisogno annuo di energia primaria riferito alla climatizzazione invernale o riscaldamento.
 - Raggiungere la classe energetica A+, A o B
 - Dotare l'edificio di impianto di climatizzazione estiva e invernale alimentato esclusivamente (100% del fabbisogno) da energia geotermica e/o solare.
- In caso di sostituzione edilizia è necessario raggiungere entrambi i seguenti requisiti minimi
 - Raggiungere la classe energetica A+, A, o B con riduzione di almeno il 50% il fabbisogno annuo di energia primaria riferito alla climatizzazione invernale o riscaldamento necessaria al fabbricato da sostituire
 - Dotare l'edificio di impianto di climatizzazione estiva e invernale alimentato esclusivamente (100% del fabbisogno) da energia rinnovabile.
- Per i nuovi edifici in aree di nuovo impianto
 - Raggiungere la classe energetica A+, A, o B
 - Dotare l'edificio di impianto di climatizzazione estiva e invernale alimentato esclusivamente (100% del fabbisogno) da energia rinnovabile.
 - Raggiungere un Indice morfologico/prestazionale complessivo almeno pari a 80

Per tutti gli interventi edilizi è prescrittivo il rispetto delle norme dettate nei capitoli relativi all'impiantistica

4.1.3.2 VALUTAZIONE E CONTROLLO PER L'APPLICAZIONE DELLA MISURA DI SOSTEGNO

La verifica della sussistenza dei requisiti necessari all'ottenimento della Misura di Sostegno è effettuata in sede istruttoria a cura del responsabile del procedimento sulla scorta della Relazione Misura di Sostegno .

Nella Relazione Misura di Sostegno sono riportati:

- la destinazione d'uso dell'edificio;
- il tipo di intervento;
- la descrizione tecnica dettagliata dalla quale risultino le caratteristiche degli interventi.

La descrizione tecnica dettagliata di cui al comma precedente deve contenere una precisa valutazione delle caratteristiche del sito da effettuare attraverso i seguenti criteri:

- analisi delle caratteristiche fisiche:
 - pendenze del terreno,
 - orientamento,
 - condizioni idrogeologiche,
 - assetto vegetazionale dell'intorno;
- analisi delle caratteristiche urbane:
 - previsioni urbanistiche
 - forma urbana
 - densità edilizia
 - orientamento e altezza degli edifici adiacenti
 - paesaggio
 - eventuali aree di protezione ambientale
 - viabilità automobilistica
 - mobilità ciclabile e pedonale
 - flussi di traffico;
- individuazione delle fonti energetiche rinnovabili disponibili nel sito per la produzione di energia elettrica e calore e valutazione della loro disponibilità in termini quantitativi
 - energia idraulica
 - energia geotermica
 - energia eolica
 - energia da biomassa
 - altro

Il raggiungimento dei requisiti che danno accesso alla Misura di Sostegno è certificata con apposita Dichiarazione di Rispondenza da parte del titolare del titolo abilitativo.

La mancata presentazione della Dichiarazione di Rispondenza annulla i benefici previsti nella Misura di Sostegno.

I dettami del presente capitolo sono finalizzati alla tutela e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e pertanto, qualora l'opera realizzata non abbia le caratteristiche autorizzate che hanno costituito requisito minimo per il raggiungimento della Misura di Sostegno, essa è considerata:

- in totale difformità rispetto al titolo abilitativo ai sensi della ultimo comma dell'art. 5 LR52/89 in caso di intervento in aree di nuovo impianto urbano e in difformità allo strumento urbanistico
- in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 LR52/89 in caso di intervento in aree edificate e in difformità allo strumento urbanistico

e pertanto:

- l'opera deve essere resa conforme, a cura e spese dell'avente titolo, al progetto autorizzato entro il termine fissato da apposita determina del responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale.
- decorso inutilmente il termine di cui al punto precedente è emessa una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore della Misura di Sostegno originariamente ottenuto, da pagare entro 30 giorni decorsi i quali si applicano le disposizioni per la riscossione coattiva.

Nel caso di interventi regolati da convenzione urbanistica, la Relazione Misura di Sostegno viene allegata e costituisce parte integrante e sostanziale della convenzione stessa.

La Relazione Misura di Sostegno impegna formalmente i soggetti proponenti al raggiungimento dei requisiti ivi dichiarati.

4.1.4 CARATTERI TIPOLOGICI, MORFOLOGICI E PRESTAZIONALI

Le disposizioni di cui al presente titolo, ove non espressamente specificato, hanno carattere prescrittivo. Le seguenti disposizioni che non hanno carattere prescrittivo danno luogo ad un parametro numerico che sommati tra loro concorreranno alla definizione dell'Indice morfologico/prestazionale dell'edificio.

4.1.4.1 ORIENTAMENTO

Gli edifici di nuova edificazione, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest ± 15 gradi.

- Indice morfologico/prestazionale = 12

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa diurna o lavorativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest per almeno il 70 % della superficie edificabile (Se) costitutiva di detti ambienti.

- Indice morfologico/prestazionale = 10

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc.) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord per almeno l' 80 % della superficie edificabile (Se) costitutiva di detti ambienti e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

- Indice morfologico/prestazionale = 6

Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest per almeno il 70 % della superficie trasparente complessiva.

- Indice morfologico/prestazionale = 6

Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Ovvero la superficie di fronte a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest deve essere non ombreggiata da edifici prospicienti per al almeno il 45% della superficie totale di dette fronti durante l'intero arco della giornata.

- Indice morfologico/prestazionale = 12

4.1.4.2 MODELLAZIONE DEL TERRENO

Gli edifici di nuova edificazione, a qualsiasi uso siano essi destinati, devono contenere i volumi di scavo e di rinterro complessivamente entro il limite del 70% del volume del piano terra dell'edificio

- Indice morfologico/prestazionale = 12

4.1.4.3 ILLUMINAZIONE NATURALE

Negli ambienti deve essere massimizzato l'apporto dell'illuminazione naturale al fine contribuire al miglior comfort ambientale e di ridurre i consumi energetici.

Negli ambienti con presenza continuativa di persone l'utilizzo di sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare (lucernario tubolare, pozzo di luce, tubo convogliatore, ecc.) è consigliato quale sistema integrativo dell'illuminazione naturale derivante dalla aperture.

Nei locali senza permanenza continuativa di persone, i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione privilegiata per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti.

Al fine del raggiungimento del parametro di Indice morfologico/prestazionale di cui al presente articolo, il numero di ore della giornata solare nelle quali è garantita l'illuminazione naturale nel rispetto dei parametri minimi di legge in funzione degli specifici usi di ogni vano, deve essere pari ad almeno il 70%.

- Indice morfologico/prestazionale = 8

4.1.4.4 PROTEZIONE DAL SOLE

Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

Laddove possibile è consigliato l'impianto di alberi a parziale schermatura nel periodo estivo del fronte sud, sud-ovest dell'edificio. La scelta delle specie vegetale deve tener conto del fabbisogno invernale di luce naturale.

- Indice morfologico/prestazionale = 6

4.1.4.5 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

I valori massimi di trasmittanza termica U da rispettare contemporaneamente negli interventi sull'involucro edilizio sono quelli definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti.

Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente con presenza continuativa di persone deve essere di tipo ventilato.

- Indice morfologico/prestazionale = 2

4.1.4.6 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

I serramenti devono garantire i valori di trasmittanza U, riferiti all'intero sistema telaio-vetro, definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti.

- Indice morfologico/prestazionale = 2

4.1.4.7 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

I materiali utilizzati nelle costruzioni, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura sono selezionati tra quelli che: non determinano sviluppo o emissione di sostanze riconosciute nocive per la salute

dell'uomo e dell'ambiente; riducono il rischio di inquinamento indoor dovuto dalle emissioni di composti organici volatili; non producono inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo; - contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento; rispettano i ritmi naturali delle risorse rigenerabili; garantiscono alti livelli di durabilità; comportano un basso bilancio energetico nel ciclo di produzione.

Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.

Laddove possibile devono essere impiegati materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza costruttiva locale e riducendo il costo energetico connesso al trasporto.

Nella scelta dei materiali da costruzione sono privilegiati quelli contraddistinti da un ciclo di vita scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile, ovvero conformi a specifiche etichettature e marchiature (norme UNI GL 13, serie UNI 10722, UNI serie ISO 14020 - Etichettatura ambientale, UNI serie ISO 14040 -Valutazione del ciclo di vita, D.P.R. 21/04/1993 n. 246, D.L. 101/97, ecc.).

Sono da privilegiare materie prime rinnovabili, che possano essere "coltivate" e quindi "non esauribili" (legno ed in generale le materie prime di origine vegetale).

Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico, ecc.). Il raggiungimento della percentuale del 70% dei materiali elencati sul totale dei materiali utilizzati nella costruzione determina

- Indice morfologico/prestazionale = 8

4.1.4.8 ISOLAMENTO ACUSTICO

Fino all'approvazione del Piano Acustico comunale, i parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e successive modificazione e integrazioni sono da considerare quali requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni.

Successivamente all'approvazione del Piano Acustico Comunale negli ambiti urbani contraddistinti da specifiche fonti di inquinamento acustico come individuati nel PAC, gl'interventi che riducono ulteriormente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità immobiliari di almeno il 20% dei parametri indicati determinano

- Indice morfologico/prestazionale = 6

4.1.4.9 PROTEZIONE VEGETALE

Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrono al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.

Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetto giardino) che le pareti esterne (schermo verde).

Per tetto giardino si intende uno strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato sovrapposto al manto di copertura.

Nel caso delle partizioni verticali esterne, lo schermo verde è inteso come la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure come la sistemazione di vegetazione all'interno della composizione della facciata (piante messe a dimora in quota anche in vaso). Il raggiungimento della percentuale del 45% superficie di fronte schermata sul totale dei mq di fronte dell'intero edificio determina

Indice morfologico/prestazionale = 4

4.1.4.10 SISTEMI SOLARI PASSIVI

I sistemi solari passivi sono finalizzati alla captazione e all'uso dell'energia solare ai fini della climatizzazione estiva e invernale degli edifici sfruttando gli elementi costitutivi dell'edificio.

L'apporto energetico indotto da questi sistemi integra e completa quello derivante dagli altri impianti (tradizionali o innovativi).

Le componenti fondamentali di un sistema solare passivo sono l'elemento di captazione e la massa termica, quale elemento di accumulo e ridistribuzione del calore (inerzia termica).

Sono considerati sistemi solari passivi: i muri e i pavimenti ad accumulo associati ad adeguati sistemi di captazione (muro Trombe o simili), le serre bioclimatiche, i collettori a termo circolazione, i camini solari, le vetrate ventilate.

Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono avere le seguenti caratteristiche: essere inserite ordinatamente nel corpo edilizio costituendone parte integrante e non elemento aggiunto o incongruo; avere profondità inferiore a 90 cm; essere inaccessibili dagli ambienti interni retrostanti; essere esposte a sud, sud-est, sud-ovest; in caso di edifici con più unità immobiliari l'inserimento deve essere esteso all'intero edificio o fronte. Il raggiungimento del 80% del fabbisogno dell'immobile prodotto da sistemi solari passivi determina

Indice morfologico/prestazionale = 6

4.2 CARATTERI IMPIANTISTICI

4.2.1 CLIMATIZZAZIONE ED ACQUA CALDA SANITARIA

4.2.1.1 IMPIANTI GEOTERMICI E SOLARI TERMICI

La produzione di acqua calda sanitaria deve avvenire attraverso pannelli solari termici o impianti geotermici.

Il fabbisogno giornaliero di riferimento per il dimensionamento dell'impianto è pari a 50 litri di acqua calda per persona.

E' privilegiato l'utilizzo degli impianti geotermici o solari termici anche ad integrazione del sistema di riscaldamento tradizionale.

I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.

Le indicazioni relative ai sistemi di produzione dell'acqua calda sanitaria sono obbligatorie in caso di nuova edificazione ovvero di ristrutturazione nell'ambito dell'attuazione di PII RU PdiR. Sono ammesse le seguenti eccezioni: Nel caso di edifici siti all'interno dell'Ambito storico o dell'Ambito di impianto storico, come individuati dallo strumento urbanistico, la produzione dell'acqua calda sanitaria da garantire è ridotta al 20% del fabbisogno.

4.2.1.2 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

È obbligatorio l'installazione di generatori di calore a combustione ad alto rendimento. In questo caso il generatore installato deve rispettare i requisiti più restrittivi in materia di rendimento utile previsti dall'Allegato VI del DPR 660/1996.

Laddove possibile e compatibile con tipologia di impianto devono essere privilegiati sistemi di climatizzazione fondati sull'utilizzo delle pompe di calore.

Gli impianti di climatizzazione dotati di sistemi di trattamento dell'aria devono prevedere meccanismi di recupero del calore.

4.2.1.3 IMPIANTI CENTRALIZZATI E CONTABILIZZAZIONE

Gli edifici con almeno quattro unità immobiliari, ad uso abitativo residenziale o terziario, devono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di regolazione autonoma della temperatura riferiti alla singola unità immobiliare.

4.2.1.4 REGOLAZIONE DELLA TEMPERATURA

Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o almeno nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniforme.

I sistemi di regolazione devono agire sull'impianto in modo automatico, indipendentemente dall'intervento dell'utente.

4.2.1.5 SISTEMI TERMICI A BASSA TEMPERATURA

Gli impianti devono prevedere la realizzazione di sistemi di climatizzazione – riscaldamento e raffrescamento - a bassa temperatura al fine di rendere possibile l'utilizzo di generatori che sfruttano le fonti rinnovabili.

Tali impianti sono obbligatori in caso di nuova edificazione o di sostituzione edilizia per edifici ad uso abitativo residenziale

4.2.2 IMPIANTI ELETTRICI

4.2.2.1 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. n° 12 del 3 marzo 2005

In particolare tali impianti devono essere dotati di:

- corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
- sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali;
- corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
- corpi illuminanti che orientano i flussi luminosi esclusivamente all'interno della sagoma degli oggetti da illuminare;
- sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni dell'edificio.

In aggiunta a quanto sopra gli impianti relativi ad edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:

- interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone
- sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante le ore o i periodi non lavorativi

Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia

4.2.2.2 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO

Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici è consigliato l'uso di:

disgiuntori e cavi schermati,

- il decentramento in zone con minore permanenza abitativa di contatori e dorsali di conduttori,
- l'impiego di circuiti a bassa tensione,
- l'impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici e elettronici a bassa produzione di campo elettromagnetico.

4.2.2.3 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO ESTERNO

Tutte le aree chiuse ed aperte adibite a permanenza di persone per durata non inferiore a quattro ore giornaliere devono garantire livelli di qualità inferiori alle soglie indicate nel DPCM 8 luglio 2003. Il progetto deve verificare la presenza nel lotto o in adiacenza di linee elettriche o

fonti generatrici di campi elettromagnetici. Si applica in caso di insediamenti di nuovo impianto urbano.

4.2.3 IMPIANTI IDRICI

4.2.3.1 CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE

Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale delle risorse. Tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.

4.2.3.2 ACQUE PIOVANE

Gli edifici devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e aree pavimentate pertinenziali.

Il sistema di raccolta deve prevedere un serbatoio di accumulo dotato di apposito filtro ai sensi della normativa in vigore per le acque da riutilizzare ed essere raccordato ad un pozzo perdente o, ove esistente, alla rete pubblica per le acque in esubero. Il pozzo perdente dovrà essere ubicato al di fuori delle aree di rispetto di cui all'Art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Il serbatoio di accumulo deve essere interrato preferibilmente esternamente alle aree pavimentate.

Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione e per la pulizia delle aree pavimentate esterne.

Il dimensionamento del serbatoio deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: - consumo annuo totale di acqua per irrigazione; volume di pioggia captabile all'anno in relazione alla superficie di raccolta.

In ogni caso deve essere previsto un serbatoio con capacità minima pari a: capacità (m³) = superficie di raccolta (m²) x 0,05 m.

Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione e di interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica delle aree pertinenziali e della rete fognaria per le acque bianche.

4.2.3.3 RIDUZIONE DEI CONSUMI

Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile secondo le modalità di seguito indicate.

Le cassette di scarico dei WC devono avere:

- capienza massima pari a 9 litri;
- comando che consenta la doppia regolazione dello scarico (3-6 litri e 4-9 litri) o un dispositivo per l'interruzione manuale dello scarico.
- riduttori di flusso e frangi getto per i rubinetti.

I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per gli orinatoi e i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando elettronico che ne regola il funzionamento solo in caso di utilizzo.

Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi manuali o automatici per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.

5 CAPITOLO QUINTO

5.1 PROCEDIMENTI URBANISTICI

5.1.1.1 PIANI ATTUATIVI – NORME COMUNI E PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE

Sono Piani Attuativi:

- Piano Particolareggiato
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
- Piano per gli Insediamenti Produttivi
- Piano di Lottizzazione
- Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio
- Programma Integrato d'Intervento
- Programma di Recupero Urbano
- Programma di Riqualficazione Urbana ed Ambientale

5.1.1.2 CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI

I contenuti comuni a tutti i Piani Attuativi salvo le specifiche relative alle singole tipologie di Piano esplicitate nei successivi capitoli sono:

- estratto del Piano Regolatore Generale;
- perimetrazione del Piano;
- norme tecniche di attuazione;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.
- estratto tavolare e certificato catastale dei terreni inclusi nella Piano Attuativo, nonché eventuale frazionamento degli stessi finalizzato ad individuare la consistenza catastale all'interno del perimetro del Piano;
- gli elenchi catastali delle aree da espropriare, da vincolare ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
- indicazione catastale e planimetrica delle aree e degli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia per motivi di interesse paesistico, storico-artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- planimetrie in scala adeguata, non inferiore a 1:500, dalle quali risultino:

- orientamento, schemi planivolumetrici degli edifici progettati con relative destinazioni d'uso e tipologie edilizie,
- gli edifici esistenti anche su lotti confinanti e relative destinazioni d'uso,
- quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti,
- quote altimetriche del terreno a sistemazione avvenuta,
- destinazione urbanistica delle singole aree comprese nella Piano Attuativo con indicazione dell'estensione delle rispettive superfici,
- edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia,
- la rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggio, con la precisazione dei principali dati plano-altimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana;
- indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora,
- sezioni del terreno rilevate nella scala delle planimetrie dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato esteso a tutto il piano di Piano Attuativo e ai lotti confinanti,
 - indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto,
 - profili degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
- documentazione fotografica;
- tabella numerica di confronto tra i parametri urbanistici ricavati dal progetto, i parametri urbanistici di Piano Attuativo ed i parametri di Piano Regolatore Generale riferiti alla zona omogenea;
- tabella sintetica del calcolo delle superfici nette riferiti alle varie destinazioni d'uso
- tabella di verifica e confronto degli standard urbanistici tra i parametri urbanistici suddivisi per singole destinazioni di Piano Attuativo come desunti dall'azzonamento, i parametri urbanistici PRG ed i minimi inderogabili dettati del D.M 1444/68.
- progetti – definitivi per i Piani d'iniziativa pubblica ed esecutivi per i Piani d'iniziativa privata - delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
- Pareri, Nulla Osta, Autorizzazioni e Prescrizioni degli Enti proprietari o gestori delle reti
- relazione tecnico-illustrativa del progetto con espressi riferimenti alla conformità alle norme urbanistiche vigenti, ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
- titolo di proprietà dell'intera area interessata dal piano di Piano Attuativo o atti preliminari

di compravendita che attestino la disponibilità dell'area ed il titolo di legittimazione alla presentazione della proposta di Piano, fermo restando l'obbligo del perfezionamento degli atti di acquisto prima della stipula della convenzione;

- Schema di convenzione in caso di Piano Attuativo d'iniziativa privata

Nel progetto del piano di Piano Attuativo deve essere indicata la suddivisione in eventuali lotti della superficie fondiaria. In ciascun lotto, fermo restando il rispetto dei parametri complessivi di piano, vanno rispettati i parametri urbanistici relativi alla superficie fondiaria di ciascun lotto.

L'eventuale cessione dei lotti previsti nel piano di Piano Attuativo comporta per i subentranti l'assunzione degli obblighi di cui alla convenzione, fermo restando che è esclusivamente a carico del soggetto attuatore firmatario della convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, salvo il caso che gli eventuali subentranti assumano gli obblighi di realizzazione previsti nel Piano Attuativo, con le firme di una nuova convenzione e con la prestazione anche a proprio nome della polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni.

L'occupazione delle aree per urbanizzazioni secondarie cedute al Comune è consentita per le esigenze di cantiere connesse all'esecuzione dei lavori, come occupazione di suolo pubblico, previo pagamento della relativa tassa, e per la sola durata effettiva dei lavori.

Le aree per le urbanizzazioni secondarie cedute al Comune debbono essere rilasciate sgombre da materiali di risulta derivanti dall'esecuzione dei lavori o da altro.

L'Ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del 6° comma dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

La procedura di formazione e approvazione del piano di Piano Attuativo è quella prescritta dalla L.R. 18/83 nel testo in vigore, previo esame da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Alla stipula della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore, nei pubblici registri immobiliari.

La convenzione costituisce l'atto finale di autorizzazione all'attuazione del Piano Attuativo.

Prima della stipula della convenzione deve essere redatto a cura e spese del soggetto attuatore, ed allegato quale parte integrante e sostanziale della convenzione, il frazionamento catastale dei lotti e delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie che vengono cedute, contestualmente alla stipula della convenzione, con atto pubblico.

5.1.1.3 FORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi possono essere d'iniziativa pubblica o privata.

Per iniziativa si intende il complesso di azioni finalizzate ad avviare il procedimento di formazione del Piano Attuativo.

L'iniziativa, la progettazione e l'attuazione – realizzazione delle opere pubbliche e private previste - del Piano Attuativo possono essere sia private che pubbliche, anche distinte l'una dall'altra.

L'iter formativo descritto è comune a tutti i Piani Attuativi salvo le specifiche relative alle singole tipologie di Piano riportate negli appositi articoli.

Nei Piani Attuativi di iniziativa privata, sono legittimati a presentare la proposta corredata del progetto di Piano, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nell'ambito territoriale assoggettato a Piano Attuativo.

La proposta di Piano Attuativo di cui al comma precedente, può essere presentata anche dagli usufruttuari o di chi altri goda di un diritto reale, previo assenso dei proprietari.

La dove l'attuazione del PRG è demandato alla formazione di comparto edificatorio ai sensi dell'art. 26 L.R. 18./83 ntv la proposta di Piano Attuativo deve essere presentata dal consorzio dei proprietari.

Per la formazione del consorzio sarà sufficiente la costituzione dei rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto calcolato sugli'imponibili catastali.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Quando sia decorso inutilmente il termine di cui sopra, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 71, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La deliberazione di Giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara od anche, qual'ora la gara risultasse deserta, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Nelle zone di nuova espansione indicate negli strumenti urbanistici, può essere prevista la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni delle zone stesse, subordinando la formazione della lottizzazione convenzionata all'acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione, dell'assenso ad edificare da parte di tutti i proprietari della zona considerata salvo in caso di dissenso ingiustificato - l'applicazione del precedente terzo comma.

Nell'ambito dei Piani Attuativi previsti nelle zone di nuovo impianto urbano ed attuabili a mezzo di comparto edificatorio, eventuali edifici esistenti e rispettiva area di pertinenza debbono essere enucleati dalla superficie territoriale.

Per superficie territoriale dei singoli Piani Attuativi debbono essere considerate solo quelle risultanti nello strumento urbanistico generale, salvo quanto disposto riguardo a eventuali limiti di tolleranza, aggiustamenti, delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

La proposta con richiesta di adozione dei Piani Attuativi di iniziativa privata deve essere sottoscritta da tutti diritto ed indirizzata all'Amministrazione Comunale e deve indicare:

- Generalità del/i richiedente/i;
- Luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione del/i richiedente/i e del progettista;
- Indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
- La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei proprietari degli immobili, dei documenti e degli elaborati allegati.

L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto dell'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.

Il termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di Piano Attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso, il termine di cui al comma 6 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

Il Piano Attuativo è adottato con deliberazione di Consiglio Comunale ~~della Giunta comunale~~ entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria successivamente all'obbligatoria acquisizione del parere prescritto dall'art. 13 della legge 2.2.1974, n 64 ove questo non sia stato già acquisito in sede di pianificazione generale.

L'adozione dei Piani Attuativi e loro varianti, l'approvazione dei Piani Attuativi convenzionate e loro varianti, nonché l'adozione delle varianti parziali sono ammesse solo previa validazione dello studio di microzonazione sismica redatto in attuazione agli indirizzi statali e regionali in materia, da allegare alla richiesta di parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001".

La deliberazione di adozione divenuta esecutiva è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 45 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque abbia interesse ne possa prendere visione; nei successivi 45 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune, pubblicato sulla stampa locale ed a mezzo di manifesti murari affissi in luoghi pubblici. Nello stesso avviso deve essere inserita l'avvertenza che gli interessati possono presentare osservazioni.

Il provvedimento di adozione del piano deve essere inviato alla Provincia ai fini di eventuali osservazioni che devono pervenire al Comune entro il termine di 60 gg. dal ricevimento del piano.

Entro 60 gg. dalla scadenza del termine previsto dal comma 2 l'Amministrazione comunale acquisisce i pareri, i nulla - osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici curati da altre autorità. A tal fine l'Amministrazione comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 2 della legge 241/90.

Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale ~~la Giunta Comunale~~, nel termine di 120 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva.

La deliberazione comunale di approvazione del piano particolareggiato deve essere pubblicata nell'albo pretorio entro 60 gg. dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la deliberazione deve essere notificata nella forma delle citazioni a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel piano. La deliberazione deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

I Piani Attuativi di piani urbanistici già sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a Verifica di Assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di Valutazione Ambientale Strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.

5.1.1.4 VALIDITÀ DEI PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi, siano essi d'iniziativa pubblica che di iniziativa privata, hanno come termine massimo validità di 10 anni o minor termine previsto in convenzione. Il termine massimo da inserire in convenzione è di 10 anni non è suscettibile di deroga neppure sull'accordo delle parti e decorre dalla data di completamento procedimento di formazione.

Al termine dei 10 anni dalla conclusione dell'iter di formazione i Piani Attuativi decadono ovvero diventano inefficaci per la parte inattuata.

In caso Piano attuativo d'iniziativa privata con opere di urbanizzazione poste a carico privato il termine Massimo di 10 anni o altro minor termine da inserire in convenzione rappresenta anche il termine ultimo per l'esecuzione delle stesse.

Qualora alla decadenza del piano attuativo non risulti realizzato alcun fabbricato la garanzia prestata (fidejussione) perde la propria causa giustificativa. Pertanto il Comune deve restituire la polizza fidejussoria stipulata.

In tal caso la mancata attuazione della convenzione, anche per fatto imputabile al soggetto attuatore, comporta, come effetto sanzionatorio, esclusivamente la scadenza del piano di Attuativo e la sua sopravvenuta inefficacia.

I Piani Attuati d'iniziativa pubblica possono variare il P.R.G. nei limiti dell'art.20 comma 8 della LR 18/83 ntv.

5.1.1.5 CONVENZIONAMENTO: DEFINIZIONE E CONTENUTI

Nella convenzione dovranno essere riportati:

- la proposta di cessione gratuita, che deve avvenire alla stipula della convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e dall'art. 44 della Legge 22/10/1971, n. 865 previste nel Piano Attuativo e gli elementi progettuali delle opere da realizzare;
- l'assunzione a carico del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 -, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
- la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso
- tempi di esecuzione delle urbanizzazioni. Non può in ogni caso essere rilasciata la

licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 10/1997 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa – sono espressamente escluse le garanzie prestate da società emittenti ex art. 106 del T.U.B. - pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione comunque non superiori a 10 anni;
- le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

5.1.1.6 ONERI CONCESSORI ED OPERE D'URBANIZZAZIONE NEI PIANI ATTUATIVI

Per quanto riguarda gli oneri concessori, questi sono dovuti all'atto del ritiro delle singole concessioni edilizie, per, rispettivamente:

- oneri concessori relativi al costo di costruzione,
- oneri di urbanizzazione secondaria.

In tale ultimo caso è consentita la realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel piano di Piano Attuativo o di parti di esse, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, sulla base di progetti esecutivi redatti a cura e spese degli stessi lottizzanti ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui l'importo dei lavori sia superiore alla soglia comunitaria sussiste l'obbligo di indizione della gara d'appalto, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che la stazione appaltante può richiedere al soggetto attuatore, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante.

I soggetti attuatori del Piano Attuativo sono tenuti ai sensi dell'art. 28, comma 5, della Legge 17/8/1942, n. 1150 a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di Piano Attuativo.

E' a carico dei soggetti attuatori l'onere economico per la realizzazione delle opere urbanizzative secondo le modalità previste nella convenzione urbanistica.

La convenzione urbanistica di cui sopra dovrà essere sottoscritta dalle parti entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione della delibera di approvazione del Piano Attuativo ai singoli proprietari degli immobili compresi nel piano.

L'affidamento dell'esecuzione delle opere urbanizzative deve avvenire attraverso le procedure previste dal codice dei contratti D.Lgs 163/2006 e relativo Regolamento d'Esecuzione ed Attuazione. Ove ammissibile la progettazione e l'esecuzione può essere posta direttamente a carico del soggetto attuatore.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere urbanizzative, rientranti a pieno titolo tra le opere pubbliche, valgono le norme del D.Lgs 163/2006 e DPR 207/2010, ivi comprese le norme attinenti i requisiti dell'impresa esecutrice.

- La progettazione delle opere d'urbanizzazione

Il progetto delle opere d'urbanizzazione dovrà essere composto dai seguenti elaborati tra quelli previsti agli artt. 17, 24, 33 del DPR 207/2010 ovvero

Progetto preliminare:

- studio di prefattibilità ambientale;
- studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;

Progetto definitivo:

- rilievi planaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;

Progetto esecutivo

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di

ripristino e miglioramento ambientale;

- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- piano particellare di esproprio.

▪ La direzione lavori delle opere d'urbanizzazione

La direzione lavori provvederà alla tenuta amministrativa e contabile ai sensi della legislazione afferente le opere pubbliche.

Al termine dell'esecuzione dei lavori, In esito a formale comunicazione dell'esecutore di intervenuta ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'esecutore e rilascia il certificato di ultimazione dei lavori seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna. In ogni caso alla data di scadenza prevista dal contratto il direttore dei lavori redige in contraddittorio con l'esecutore un verbale di constatazione sullo stato dei lavori.

Il direttore dei lavori compila il conto finale entro il termine stabilito nel capitolato speciale e con le stesse modalità previste per lo stato di avanzamento dei lavori, e provvede a trasmetterlo al responsabile del procedimento.

La documentazione che accompagna il conto finale deve essere composta da:

- libretto delle misure
- registro di contabilità
- sommario del registro di contabilità
- stato finale dei lavori

Il direttore dei lavori accompagna il conto finale con una relazione, in cui sono indicate le vicende alle quali l'esecuzione del lavoro è stata soggetta, allegando la relativa documentazione.

▪ Il collaudo delle opere d'urbanizzazione

Le procedure di collaudo vanno svolte in ottemperanza al disposto del D.Lgs 163/2006 art. 141 e del titolo X del DPR 207/2010.

In particolare nel caso di opere d'urbanizzazione previste nei Piani Attuativi ad attuazione privata ove l'organo di collaudo riscontri lavorazioni meritevoli di collaudo, ma non preventivamente autorizzate, le ammette nella contabilità, previo parere vincolante della

stazione appaltante, solo se le ritiene indispensabili per l'esecuzione dell'opera e previo rilascio da parte del soggetto attuatore di apposita liberatoria nei confronti del Comune per le maggiori spese sostenute, altrimenti sospende il rilascio del certificato di collaudo e ne riferisce al responsabile del procedimento proponendo i provvedimenti che ritiene opportuni. Il responsabile del procedimento trasmette la relazione corredata dalle proposte dell'organo di collaudo, con proprio parere, alla stazione appaltante che delibera al riguardo entro trenta giorni dalla data di ricevimento della relazione.

5.1.1.7 PIANO PARTICOLAREGGIATO

I Piani Particolareggiati di esecuzione sono Piani Attuativi d'Iniziativa Pubblica.

Sono progettati ed attuati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Per I Piani Particolareggiati valgono le norme di carattere generale dei piani Attuativi.

5.1.1.8 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Nell'ambito del P.E.E.P. potrà essere riservata una aliquota non superiore al 30% dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali per la realizzazione anche di case unifamiliari.

Gli interventi per le singole costruzioni di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia residenziale pubblica, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nell'ambito del P.E.E.P. la quota afferente all'edilizia non residenziale non può superare il 20% della volumetria complessiva esclusa quella inerente alle urbanizzazioni.

Il P.E.E.P. deve contenere, il programma di attuazione degli interventi, lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili, l'indicazione delle aree da cedere in proprietà e dei parametri per la determinazione del prezzo di cessione.

5.1.1.9 PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani per gli Insediamenti Produttivi sono piani d'iniziativa pubblica e redatti a cura del Comune, anche su richiesta degli operatori economici. Possono essere formati procedendo alla individuazione delle aree relative nell'ambito delle zone industriali, artigianali, turistiche o destinate ad attività terziarie, previste negli strumenti urbanistici.

In ogni caso l'estensione delle aree da includere nel Piano non può essere inferiore a quella necessaria a soddisfare il fabbisogno relativo al triennio.

I Piani per gli Insediamenti Produttivi devono contenere oltre a quanto previsto nelle norme di carattere generale:

- lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- le aree da cedere in proprietà ed i parametri per la determinazione del prezzo di cessione;
- le opere e gli impianti antinquinamento e le relative procedure di gestione, ai sensi della L. 319/1976 e successive

5.1.1.10 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nelle aree di nuovo impianto urbano, fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune direttamente ai proprietari di suoli perimetrati all'interno delle tavole d'uso del suolo come zone C.

I proprietari o gli aventi titolo predispongono il progetto di piano di lottizzazione nonché lo schema di convenzione da stipulare con il Comune ai sensi del successivo comma 4.

Decorso 120 gg. dalla presentazione degli atti, senza che il Comune abbia assunto provvedimenti deliberativi, i richiedenti possono inoltrare al Comune un atto extra giudiziale di diffida, trasmettendone copia alla Provincia, la quale, decorso l'ulteriore periodo di 30 gg. senza che il Consiglio comunale abbia deliberato, provvede in via sostitutiva nei 60 gg. successivi a mezzo di apposito commissario ad acta, all'uopo designato dal Presidente.

La convenzione di lottizzazione dovrà contenere oltre a quanto disposto dalle norme di carattere generale sui Piani Attuativi

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 10/77 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano Lottizzazione.

5.1.1.11 PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente (P.R.P.E.) di cui agli artt. 27 e segg. della legge 5 agosto 1978, n. 457, svolge, all'interno dei centri edificati, la funzione del Piano particolareggiato e del Piano di zona per l'Edilizia di tipo Economico e Popolare.

La formazione del P.R.P.E. è condizionata alla perimetrazione e disciplina, sul PRG, delle Zone di Recupero ed alla individuazione degli ambiti e/o degli immobili da assoggettare ad esso, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 27 della L. 5.8.1978, n. 457.

Ove la deliberazione del consiglio comunale d'approvazione dei Piani di Recupero non sia assunta entro tre anni dalla delibera di individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio dell'atto autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In ogni caso sono sempre consentiti gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento igienico ed edilizio.

Il P.R.P.E. deve contenere oltre a quanto disposto dalle norme di carattere generale sui Piani Attuativi, l'individuazione delle Unità Minime d'Intervento per la ristrutturazione urbanistica, nonché prescrizioni afferenti gli ambiti e gli immobili prescelti in base alle categorie di degrado definite all'articolo 28 della L.R. 18/83.

Oltre a quanto stabilito nel regolamento Edilizio Comunale o in sostituzione in caso di elaborate previsti a scala minore, è prescritta la presentazione della seguente documentazione tecnica:

- una planimetria generale d'inquadramento dell'intervento almeno alla scala 1:200 nella quale vengano individuate le caratteristiche metriche generali dell'area allargata all'isolato cui l'edificio appartiene ed gli isolati confinanti, compresi gli spazi aperti ed il loro uso, le caratteristiche generali del suolo esterno (se strada, terra, prato, lastricato, coltivato, incolto o altro), gli accessi con le caratteristiche metriche ed esteriori degli stessi, le recinzioni con le caratteristiche metriche ed esteriori delle stesse;
- disegni dello stato riformato riguardante le porzioni esterne del fabbricato almeno alla scala 1:200, con indicazioni progettuali in merito a trattamento del suolo (terra, prato o pavimentato), essenze vegetali, accessi, recinzioni e finiture esterne;
- disegni dello stato attuale e riformato alla scala metrica 1:50 con definizione delle caratteristiche metriche, tipologiche e dei materiali costitutivi sia delle murature esterne ed interne, solai, coperture, scale di collegamento;

- rilievo fotografico completo comprendente le vedute generali della porzione oggetto degli interventi, degli spazi esterni (spazi liberi, accessi, recinzioni, essenze vegetali, pavimentazioni) e particolareggiato relativo a tipologia, dettagli costruttivi e caratteristiche fisiche generali;
- disegni anche alla scala 1:100 nei quali vengano individuate con colorazioni differenti le parti da demolire e le parti da ricostruire;
- calcolo delle superfici e dei volumi dello stato attuale a confronto con lo stato riformato;
- indicazioni progettuali in merito ai materiali ed alle tecnologie da utilizzare nel recupero per le strutture resistenti (muri, solai, coperture), ai materiali e tecnologie delle finiture (trattamento delle pareti esterne, coperture, infissi esterni, finiture);
- indicazioni progettuali generali in merito all'adeguamento degli impianti idrotermosanitario, elettrico;
- relazione tecnica generale che contenga almeno una parte dedicata alla individuazione dell'evoluzione e dei caratteri storici dell'unità edilizia oggetto d'intervento, ne individui e documenti le eventuali superfetazioni, descriva gli interventi progettuali soffermandosi sulle tecnologie di recupero previste e verifichi il basso impatto degli impianti da inserire;
- relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici, riguardante il bilancio energetico dell'edificio e l'adeguamento alle prescrizioni energetiche vigenti;
- certificato acustico preventivo avente per oggetto tutti gli interventi da attuare per adeguare acusticamente gli edifici recuperate;
- scheda di rilievo come elaborata in fase di formazione dei Piani di Recupero.

I Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio possono essere d'iniziativa sia pubblica che privata.

Nei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio d'iniziativa privata I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti la maggioranza assoluta, in base all'imponibile catastale, del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

In deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136 quinto comma del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

I Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio sono attuati mediante singoli atti concessori ovvero attraverso comparti edificatori fatta esclusione delle aree e degli edifici per i quali il Comune intende intervenire direttamente da

- proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci,
- imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprie tari o i soci abbiano

conferito il mandato all'esecuzione delle opere,

- condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi,
- I.A.C.P o loro consorzi,
- imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;
- comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui al primo punto nei seguenti casi:
 - per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.

5.1.1.12 PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

Il programma integrato ha le finalità previste dall'art. 30 bis comma 1 della LR 18/83:

- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione;
- pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

La proposta di programma integrato è presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

La proposta di programma integrato, oltre a quanto specificato circa il contenuto dei Piani Attuativi deve contenere:

- ad integrazione dello schema di convenzione:
 - norme di dettaglio sui rapporti attuativi tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - l'elenco delle fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere ulteriormente differenziate tra disponibili ed attivabili;
 - le garanzie di carattere finanziario relativo al novero delle risorse necessarie per le opere pubbliche o di pubblica utilità o comunque destinate ad un uso collettivo;
 - i tempi di realizzazione del programma;
 - la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;

- modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;

Il perimetro dei Programmi Integrati d'intervento sono riportati nelle tavole di Piano Regolatore Generale e possono contenere zone a diversa destinazione omogenea. L'attuazione del Programma Integrato d'Intervento può avvenire in diretta correlazione con aree non comprese nel perimetro di PII qual ora per dette aree le finalità urbanistiche siano complementari o integrative a quelle di Programma.

5.1.1.13 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

Il Programma di Recupero Urbano ha le finalità previste dall'art. 30 ter comma 1 della LR 18/83.

I Programmi di Recupero Urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

I Programmi di Recupero Urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono presentati al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro. Il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

L'attuazione del Programmi di Recupero Urbano può avvenire in diretta correlazione con aree non comprese nel perimetro di PRU qualora per dette aree le finalità urbanistiche siano complementari o integrative a quelle di Programma.

5.1.1.14 PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AZIENDALE

Il Programma di Miglioramento Aziendale o interaziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il PMA è redatto in conformità alle disposizioni di cui alla LR n° 18/83 e successive modifiche e integrazioni.

5.1.1.15 VARIANTI PUNTUALI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Le varianti puntuali al PRG o che comunque interessano parti circoscritte del territorio comunale, ivi comprese le varianti ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 n.t.v., devono essere comunque assoggettate a procedura di VAS oltre che alle procedure di VIA ove prevista.

Tutte le varianti al PRG debbono essere riferite al corpo dell'analisi redatta in sede di variante generale al Piano Regolatore Generale e, sulla scorta di detta analisi, valutata la compatibilità della variante proposta rispetto agli obiettivi del Piano.

L'avvio di qual si voglia procedura di variante urbanistica deve essere necessariamente proceduta dall'attivazione delle azioni di monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica redatta in sede di variante generale al PRG.

Le varianti urbanistiche sono subordinate alla sussistenza, al reperimento o alla monetizzazione degli standard urbanistici negli ambiti territoriali interessati dalle varianti, verificati per singole zone omogenee e calcolati secondo i parametri imposti dal Piano.

6 CAPITOLO SESTO

6.1 PROCEDIMENTI EDILIZI

6.1.1 TITOLI ABILITATIVI, INTERVENTI ASSOGGETTAI, ONEROSITÀ E VALIDITÀ

6.1.1.1 TITOLI ABILITATIVI VIGENTI

- **PDC** : Permesso di Costruire
- **DIA** : Denuncia Inizio Attività
- **SCIA** : Segnalazione Certificata Inizio Lavori
- **AEL** : Attività Edilizia Libera
- **CIL** : Comunicazione Inizio Lavori
- **CILA** : Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
- **AEL** : Attività edilizia libera

6.1.1.2 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, nei casi e secondo le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive eventuali modificazioni, sempre che, ai sensi del successivo art.1.1.1.3, non sia prevista il rilascio di D.I.A.;

Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire resta sempre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi concessi.

In ogni caso anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile dell'Area tecnica è autorizzato a rilasciare il Permesso di

Costruire per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali di forza maggiore.

In via esemplificativa, il Permesso di Costruire è specificatamente richiesto per:

- nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici e/o loro parti quali che ne siano le modalità costruttive (anche se realizzate con componenti prefabbricati) ed i materiali usati;
- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati mediante l'esecuzione di opere;
- cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati senza l'esecuzione di opere, qualora l'intervento comporti un aumento degli standard urbanistici, da reperire nella zona omogenea interessata;
- opere e/o interventi di:
 - urbanizzazione primaria e secondaria (strade, piazze, condotte fognarie, tombinature di fossati, parcheggi, centri sportivi e/o ricreativi, ecc.) realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - irrigazione e bonifica, questi ultimi qualora siano eseguite mediante manufatti;
 - arredo urbano, purché riguardanti spazi pubblici o di uso pubblico significativi in relazione alla loro ampiezza e/o ubicazione e/o importanza;
 - costruzione cappelle cimiteriali;
 - realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (eccetto in caso di norme specifiche in materia);
 - installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, casemobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- costruzione di locali nel sottosuolo;

il Permesso a costruire dev'essere altresì richiesto per qualsiasi modificazione o variante che si discosti dalle prescrizioni o dai parametri contenuti nel provvedimento originario e che si intende apportare ad opere le quali abbiano formato oggetto di Permesso a costruire ancorché in corso d'opera, ai sensi del D.P.R. 380/2001 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

6.1.1.3 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

Quale deroga esemplificativa del titolo di Permesso di Costruire, l'istituto della DIA può essere applicato in tutti i casi di alternatività o sostituzione al PDC previsto sia dalle norme nazionali che da quelle regionali.

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è pertanto soggetta al deposito di DIA per:

- interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n.380/2001;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
- occupazioni di suolo mediante deposito di esposizione di merci a cielo libero;
- opere di demolizione, riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- serre e orti urbani;
- collocamento di elementi singoli (tende esterne, palchi, chioschi e rivendite di giornali, distributori automatici, fanali, ecc.) che insistono sul suolo pubblico, che dovranno comunque ottenere l'eventuale autorizzazione comunale per l'occupazione del suolo pubblico.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la

destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Gli interventi di cui primo e secondo comma del presente articolo, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio del Responsabile dell'Area Tecnica, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Per interventi previsti nelle zone A e previo parere della Commissione edilizia comunale, potranno essere imposte dal Responsabile dell'Area Tecnica speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta dalla necessità di assicurare la conservazione globale della testimonianza storica e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.

6.1.1.3.1 Denuncia inizio attività edilizia in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"

La realizzazione degli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività che riguardino aree o immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n°490 e s.m.i. e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per il prodursi dell'effetto abilitativo decorre in contemporaneità con il formarsi del parere comunale e della soprintendenza sull'intervento ai fini ambientali. Ove tale parere non sia favorevole la denuncia è priva di effetti e l'esito deve essere notificato al richiedente.

6.1.1.4 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) sostituisce la Dichiarazione di inizio attività (DIA) ed è applicabile per tutte le tipologie di intervento edilizio già esplicitamente soggette a DIA, e non anche per quelle tipologie di intervento in cui lo stesso DPR 380/2001, le altre leggi

Statali o Regionali hanno previsto la possibilità di utilizzare la DIA in alternativa o in sostituzione al permesso di costruire.

Ogni atto di permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o di atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato (SCIA).

La SCIA deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000), nonché dalle attestazioni di tecnici abilitati o dalle dichiarazioni di conformità rese dalle Agenzie per le imprese (istituite dall'art. 38 comma 4 del D.L. 112/2008), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'avvio dell'attività. Tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Tale documentazione sostituisce anche eventuali pareri di organi o Enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive eventualmente richieste dalla legge.

L'attività può essere iniziata immediatamente dalla data di presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

In caso di accertata carenza dei requisiti necessari ed entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della SCIA, l'amministrazione competente adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali provvedimenti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. Inoltre, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci, l'amministrazione può sempre adottare (quindi, si ritiene anche oltre il termine di 30 giorni) i suddetti provvedimenti.

E' fatto salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quiquies e 21nonies L. 241/1990.

Al di là di tali casi e decorso il termine dei 30 giorni dalla SCIA, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza di pericolo attuale di un danno grave e irreparabile per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al secondo capoverso del presente articolo

è punito con la reclusione da uno a tre anni.

Le espressioni "segnalazione certificata di inizio di attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio di attività" e "DIA", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina della SCIA sostituisce direttamente quella della dichiarazione di inizio di attività recata da ogni normativa statale e regionale.

In via esemplificativa sono realizzabili mediante SCIA gli interventi edilizi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01 ovvero:

- opere di manutenzione straordinaria che non rientrano nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 comma 2 lett. a) del D.P.R. 380/2001;
- opere di restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 che non rientra nei casi previsti dall' art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001. Tale intervento non determina aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici. Può essere eseguito anche mediante demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (art. 3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001) ovvero prevedere il ripristino di edifici o di parti di essi eventualmente crollati o demoliti a condizione che sia possibile accertare la preesistente consistenza;
- ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" che non rientra nei casi previsti dall'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001. Tale intervento non deve determinare aumento di unità immobiliari, di volumi, della sagoma dei prospetti e delle superfici e limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A non deve modificare le destinazioni d'uso;
- opere che non incidono su superfici e volumi, quali ad esempio :
 - recinzioni, insegne e tende in zona A,
 - gazebo e pompeiane,
 - demolizioni,
 - movimentazione terra;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- realizzazione di pertinenza di volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale
- opere in variante a permessi di costruire o dia alternativa che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e che, in caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, non alterano la sagoma

dell'edificio.

- opere in corso d'esecuzione (c.d. SCIA tardiva) art. 37 comma 5 del DPR 380/2001 con contestuale pagamento della sanzione di € 516 ;

Sono esclusi dalla disciplina sulla SCIA i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito anche derivante dal gioco, nonché quelli imposti dalla normativa comunitaria.

6.1.1.4.1 Segnalazione Certificata di Inizio Attività in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"

La realizzazione degli interventi assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività che riguardino aree o immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n°490 e s.m.i. e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per il prodursi dell'effetto abilitativo decorre in contemporaneità con il formarsi del parere comunale e della soprintendenza sull'intervento ai fini ambientali. Ove tale parere non sia favorevole la denuncia è priva di effetti e l'esito deve essere notificato al richiedente.

6.1.1.5 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (AEL)

Ai sensi dell'art. 6 TU Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i., fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 30 della LR 18/83;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne all'edificato;

- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006
- pergolati fino ad un max di mq. 25 e gazebo fino ad un max di mq. 18;
- l'apposizione di tende retraibili e smontabili su spazi di proprietà privata con dimensioni minori di mq 8 (proiezione di piena apertura a terra);
- l'apposizione di targhe professionali, di dimensioni inferiori a cm. 30 x 40, sui fabbricati nei limiti di quanto previsto al successivo art. **11.1**, fatto salvo quanto previsto in disposizioni condominiali o analoghe normative vigenti.

6.1.1.6 COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (CIL)

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui **all'art. 1.1.1.5**, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, da inoltrarsi anche per via telematica da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. In tal caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la domanda di concessione o di autorizzazione a tenore dei precedenti articoli;
- le opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, ecc.) degli edifici in possesso di concessione edilizia;

- le opere di riparazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati;
- gli interventi di approntamento del cantiere edilizio, esclusi gli scavi, purché si sia in possesso del provvedimento edilizio inerente l'intervento da compiere;
- la realizzazione di una struttura mobile in legno di pertinenza di fabbricati ad uso abitativo -quale struttura da giardino, capanno da adibirsi a ripostiglio, copertura per materiale combustibile, casa giocattolo o simile- avente superficie coperta complessiva (comprensiva di tutti gli sporti ed aggetti) non superiore a 8.00 mq, purché tale struttura sia posizionata dai confini di proprietà nel rispetto delle norme del Codice Civile, e con altezza massima non superiore a ml 2.20. Le sopracitate strutture mobili, inoltre, non necessitano dell'autorizzazione del proprietario confinante. La struttura in oggetto non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insiste.

6.1.1.7 COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'art. 1.1.1.5, per i lavori di cui ai punti successivi, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Limitatamente agli interventi di cui al secondo punto, sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente articolo.

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) DPR 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa;

6.1.1.8 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI IN SANATORIA

Le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale o parziale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali possono essere oggetto di richiesta di titolo in sanatoria ove il responsabile dell'abuso, unitamente al titolare dell'immobile se diverso, presenti apposita domanda nelle forme di legge e di Regolamento.

Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici, se possibile, è subordinato al parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela dei vincoli, da conseguirsi preventivamente.

I titoli abilitativi edilizi in sanatoria richiedenti preventiva autorizzazione paesaggistica non potranno essere rilasciati, dato che tale autorizzazione in sanatoria, anche parziale, non è più conseguibile in base all'art. 146, comma 10, lett. c), del citato D.Lgs. n°42/2004.

Ove le opere edilizie vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree o sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto, a norma di legge e comunque prima di conseguire il titolo abilitativo in sanatoria, se conseguibile, al pagamento di una indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 15 della Legge 1497/'39 determinata con specifica Delibera di Consiglio Comunale.

6.1.1.9 OPERE SOGGETTE A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI A TERMINE

Sono soggette a provvedimenti autorizzativi a termine non rientranti nelle casistiche di cui agli articoli precedenti le seguenti opere:

- coltivazioni di cave e torbiere;
- Strutture rimovibili (chioschi) destinate, salvo quanto altro previsto nelle N.T.A. del P.R.G., a rivendita di giornali, libri e riviste, ubicate in aree pubbliche o private, anche diverse da quelle destinate al commercio a posto fisso su aree pubbliche appositamente individuate dal Comune.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

L'autorizzazione può, in ogni caso, essere subordinata alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele;

Le costruzioni rimovibili (chioschi) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato e nei limiti eventualmente previsti da norme commerciali. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti, a condizione di non ridurre il soleggiato e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a m.1, 50.

E' necessario che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m.2.00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i 25 mq. e l'altezza massima totale non può superare i 3,50 m..

Le strutture precarie (chioschi) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di qualsiasi genere (roulottes e case mobili), se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articolo del presente Regolamento.

6.1.1.10 OPERE ESEGUITE DAL COMUNE E DA ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE.

Non si applicano le disposizioni del presente capitolo per:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994,
- n. 383, e successive modificazioni;
- opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21

dicembre 1999, n. 554. Le opere da realizzare da parte del Comune devono essere approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

6.1.1.11 ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il regime dell'onerosità del Permesso di Costruire è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalle deliberazioni comunali applicative.

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo l'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Giunta Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla Legge Regionale in relazione agli elementi fissati dalla citata norma del T.U. Edilizia.

La quota di contributo è corrisposta al Comune prima del rilascio del titolo edilizio, salva la possibilità dei richiedenti di avvalersi della rateizzabilità secondo il deliberato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 della Legge Regionale 89/98.

Il contributo relativo al costo di costruzione può essere rateizzato negli stessi termini e modi di cui agli oneri di urbanizzazione.

Gli interventi di edilizia convenzionata vengono disciplinati, anche a riguardo dell'onerosità, dalle specifiche norme di legge nazionale e regionale attinenti la materia.

6.1.1.12 SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

Per il caso che, ai sensi della normativa regionale vigente, il concessionario intenda scomputare dal contributo dovuto per le opere di urbanizzazione, il valore delle opere da realizzare, questo dovrà essere determinato dall'interessato sulla base dei prezzi dell'ultimo listino regionale e da apposita analisi dei prezzi per le voci ivi non contemplate.

In caso di cambio di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione richieda maggiori standards e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento, i medesimi potranno essere realizzati o reperiti in aree limitrofe fino ad un raggio di 250 m dall'intervento, purché non ricadenti in zona agricola, ovvero monetizzati secondo le modalità stabilite dalla Giunta Comunale, ferma restando la disposizione di cui al comma precedente.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. Nel caso di

costo reale delle aree e delle opere superiore al valore tabellare degli oneri, invece, non vi è luogo a conguaglio.

Per lo scomputo deve essere sottoscritta apposita convenzione urbanistica e presentata la relativa polizza fidejussoria a garanzia degli impegni. Lo svincolo finale avverrà solo dopo il collaudo delle opere o dopo il rilascio del certificato di agibilità o il maturarsi dei suoi effetti e comunque su specifica dichiarazione liberatoria del Comune garantito.

6.2 PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

6.2.1 PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

6.2.1.1 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

L'istanza relativa alla richiesta di Autorizzazione per opere minori, di S.C.I.A. o di Permesso di Costruire, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia sulla base di apposito modello predisposto dal Comune ai sensi delle norme vigenti, con indicazione dei rispettivi dati anagrafici, domicili e codici fiscali, nei giorni e nelle ore previsti, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata per via telematica, alla struttura competente (ufficio tecnico), corredata dei documenti previsti dal presente regolamento, redatti secondo quanto disposto dallo stesso. La domanda si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con relativa attribuzione del numero di protocollo generale.

Nel caso di presentazione personale dell'istanza, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuto deposito della stessa con l'indicazione del protocollo d'ingresso.

Ogni istanza deve riguardare un unico procedimento abilitativo.

L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Nel caso di istanza riguardante attività produttive o commerciali dovrà essere presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive che provvederà ad acquisire i necessari pareri e poi ad emettere il provvedimento unico di Sportello.

Il parere igienico sanitario, in caso di edificio con destinazione residenziale, può essere sostituito dall'Autocertificazione igienico sanitaria, sottoscritta da un tecnico abilitato

La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo ed essere riducibili nel formato UNI A4.

Il Direttore dei lavori può essere indicato nella domanda di concessione/autorizzazione edilizia e in tal caso è tenuto a firmare la domanda e i relativi atti allegati.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati:

- Dichiarazione del titolo che legittima il soggetto ad assumere l'iniziativa. Il titolo legittimante è oggetto di autocertificazione;
- Ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione: della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- Di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- Indirizzo ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
- Dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con gli estremi per l'individuazione.
- Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale.
- L'esecutore dei lavori ed il direttore dei lavori devono comunque essere indicati nella comunicazione di inizio dei lavori e sono tenuti a firmare la stessa, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato. L'esecutore dei lavori è anche tenuto ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all'esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.
- Dichiarazione / impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi.
- elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio

La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni di cui ai punti sopra, richieste, potrà comportare l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

6.2.1.2 SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'ISTANZA

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire) o di altri titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento nonché a presentare la Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.), i proprietari dell'immobile nonché i coloro che dimostrino di avere un valido titolo risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditaria. A titolo esemplificativo:

- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- l'amministratore del condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi specifici, quali: il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza; il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio; colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario, rilasciate in forma di atto pubblico;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Nel caso di interventi da realizzare in aree destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario, la richiesta deve essere presentata dal legale rappresentante della singola impresa o delle imprese associate che intendono realizzare gli interventi per svolgere una delle attività ammesse dalla destinazione di zona ovvero dai soggetti cui è affidato l'apprestamento delle aree ai sensi della legge provinciale 13 dicembre 1999, n. 6.

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.

In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo, fatti salvi i casi di miglioria ai sensi dell'art. 1108 del Codice Civile.

Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.

6.2.1.3 DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA S.C.I.A. NONCHÉ AL PERMESSO DI COSTRUIRE

A corredo della domanda deve essere presentata la seguente documentazione:

- dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all' articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo del presente articolo;
- Attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al vigente Regolamento Edilizio al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
- Dichiarazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, prevista dalla Legge 13/89 e dalla Legge 104/92, corredata degli elaborati progettuali ove necessari.
- Documentazione comprovante la destinazione d'uso autorizzata dal Comune o, in assenza di questa, il certificato catastale attestante la destinazione d'uso, per la pratica di modifica della destinazione d'uso; in luogo del certificato catastale, può essere prodotta dichiarazione temporaneamente sostitutiva, resa dal proprietario e dal progettista, fermo restando l'obbligo di produrre il certificato prima del rilascio della concessione.
- Estremi della originaria licenza di costruzione, oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario, per gli interventi relativi agli edifici esistenti, da cui risulti in maniera chiara l'epoca di costruzione antecedente al 17.08.1942 (L. 1150/42).

- Progetto degli impianti di cui è obbligatoria la presentazione contestualmente al progetto edilizio, ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. e del relativo regolamento di cui al D.P.R. 06.12.91 n. 447 o dichiarazione sostitutiva di atto notorio che il progetto non è dovuto.
- Gli edifici, di cui all'art.1 del D.P.R. 412/93 nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico e sul risparmio energetico di cui al D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.
- Relazione di impatto acustico per gli edifici industriali, commerciali ed artigianali, ai sensi della legge 26.10.1995, n. 447.
- Documentazione progettuale di cui al D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. – Risparmio Energetico
- Scheda sinottica illustrativa di:
 - prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico, relativo all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici utili per piano e delle superfici nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi e aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.
- Istanza di variante al progetto approvato, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificati e di quelli già approvati.
- Atti specifici in ordine alla proprietà o alla titolarità di diritti reali che legittimino la richiesta di S.C.I.A. o di Permesso di Costruire. In luogo del titolo di proprietà o di altro diritto reale, può essere prodotta dal richiedente, dichiarazione temporaneamente sostitutiva. E' consentito produrre anche l'eventuale atto preliminare di vendita, fermo restando l'obbligo di produrre l'atto pubblico di compravendita prima del rilascio della concessione.
- Eventuali atti di asservimento, anche in forma di scrittura privata, fermo restando l'obbligo di perfezionamento dello stesso in forma di atto pubblico prima del rilascio della concessione.
- Dichiarazione a firma del richiedente e del progettista attestante, sotto la propria responsabilità, che il terreno asservito alla costruzione non risulti già asservito ad altra edificazione.
- Qualora la S.C.I.A. riguardi opere per le quali siano dovuti oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla S.C.I.A.. Il pagamento degli oneri deve essere effettuato prima dell'inizio dei lavori

I documenti ed elaborati tecnici sottoscritti dal progettista abilitato e dall'avente titolo nell'intestazione sono:

Arch. Filippo Di Giovanni P.za B. Buozzi 45 Giulianova – Arch. Sandro Di Filippo C.so Adriatico 290 Sant' Egidio Alla Vibrata

- Elaborati grafici nel formato U.N.I. in numero di almeno 2 copie consistenti di:
 - stralcio del PRG e, se esistente, del Piano Attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno di 200 mt.;
 - planimetria catastale aggiornata nel rapporto 1:1000 - 1:2000, con l'esatta indicazione del lotto (o dell'immobile) oggetto dell'intervento e delle eventuali altre particelle di proprietà asservite;
 - planimetria d'insieme, in scala 1:500 corredata da almeno due profili significativi tra loro ortogonali (ante e post operam), con l'esatta ubicazione dell'edificio in rapporto al lotto di pertinenza, comprendente il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 20 m. di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto), rispetto ad un caposaldo certo, sia 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 abitativo ed agibile l'edificio, sia ad eventuali confini di zona interni al lotto con l'indicazione della superficie fondiaria di riferimento;
 - planimetria in scala 1:200 corredata da almeno due profili significativi tra loro ortogonali (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, fino ad almeno 1 m. oltre i confini di proprietà. In detta planimetria deve essere riportato l'esatto posizionamento dell'edificio, con riferimento all'area occupata, alla superficie coperta ed all'area insediabile, le linee di sezione dei profili, la sistemazione degli spazi esterni, indicando le eventuali recinzioni, le eventuali superfici da destinare a parcheggi, le essenze arboree esistenti (precisando quelle che si intende eventualmente abbattere) e le nuove da porre a dimora. Le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, con particolare riferimento ai punti di emergenza del fabbricato, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
 - piante quotate, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso di ogni ambiente, con la pianta delle fondazioni e delle coperture, le superfici nette interne di ogni ambiente, le dimensioni di finestre e porte-finestre e relativi indici di illuminazione naturale;
 - prospetti in scala 1:100 di tutti i fronti;

- almeno due sezioni quotate significative ortogonali tra loro di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:100. Le linee di sezione debbono essere riportate su tutte le piante; tali sezioni debbono contenere, inoltre, l'indicazione dei profili altimetrici del terreno, prima e dopo l'intervento;
 - disegni rappresentativi delle opere di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque bianche e nere in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento, costituiti di planimetria in scala 1:200 e particolari costruttivi in scala adeguata.
 - In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.
- Relazione illustrativa del progetto, sottoscritta dal progettista abilitato, recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'indicazione della destinazione d'uso, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico ecc.). Nella Relazione tecnica sono descritte, in modo analitico, le opere oggetto della S.C.I.A. e asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale:
- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al vigente Regolamento Edilizio, e l'assenza di contrasti con quelli adottati;
 - il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.
 - l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli esistenti e l'avvenuto rilascio di tutti i prescritti atti autorizzativi.
- Documentazione fotografica dei luoghi in rapporto all'intorno, almeno da tre punti di visuale diversi, i cui riferimenti vanno riportati nella planimetria in scala 1:500.

6.2.1.4 DOCUMENTI DA ALLAGARE CONTESTUALMENTE ALLA PRESENTAZIONE DELLA S.C.I.A. O CON LA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI NEL CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

- l'indicazione dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, che dovrà allegare, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione prevista dall'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 14/08/1996 n. 494, come modificato dall'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 276/2003 di seguito riportata:
- Dichiarazione, resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica;

- Certificato di regolarità contributiva, rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalle CASSE EDILI, per quanto di rispettiva competenza o, in alternativa, un documento unico di regolarità contributiva (in sigla DURC).
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 39, comma 2, della L.R. 45/07 e s.m.i. (Rifiuti da C & D) con la quale il titolare o il progettista o il direttore dei lavori si obbligano a dichiarare, per ogni intervento edilizio derivante da concessione edilizia, autorizzazione o altro atto comunale di assenso:
 - la stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti che si producono;
 - l'autocertificazione attestante la presenza o meno di sostanze contenenti amianto nell'unità
 - catastale oggetto dell'intervento;
 - il luogo ove si intendono conferire i rifiuti.
- Verbale di punti fissi di allineamento e quote

Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare. I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare della concessione chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

- l'indicazione del responsabile della sicurezza;

6.2.1.5 COMUNICAZIONI

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005.

Le comunicazioni in merito al procedimento, le richieste di documentazione integrativa verranno inviate al nominativo ed all'indirizzo indicato nella S.C.I.A., o nell'istanza di Permesso di

Costruire o nell'Autorizzazione per opere minori. Tale comunicazione potrà avvenire utilizzando una delle seguenti modalità:

- a) Notifica;
- b) Raccomandata ar;
- c) Posta elettronica qualora il soggetto destinatario abbia acconsentito espressamente nell'istanza all'utilizzo di tale sistema;
- d) Anticipazione a mezzo fax e/o posta elettronica e successivo inoltro a mezzo delle modalità sub a e b;

Nel caso di più soggetti richiedenti/presentanti l'istanza, la comunicazione verrà effettuata al primo soggetto richiedente ovvero al nominativo appositamente delegato alla ricezione delle comunicazioni in merito al procedimento.

Le comunicazioni verranno inviate per conoscenza anche ai progettisti incaricati privilegiando, ove tecnicamente possibile, l'invio a mezzo posta elettronica o fax rispetto all'inoltro a mezzo di posta ordinaria.

Ai fini della trattazione delle pratiche edilizie i richiedenti possono eleggere domicilio speciale, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile, presso lo studio del tecnico incaricato per ricevere tutte le comunicazioni in merito al procedimento.

In ogni caso le comunicazioni verranno inviate all'indirizzo specificato nell'istanza ed eventuali variazioni dovranno essere comunicate in forma scritta al Settore incaricato.

6.2.2 RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DI LORO EVENTUALI VARIANTI

I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti di terzi e non esonerano il proprietario, il direttore e l'esecutore dei lavori dell'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.

Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia degli elaborati siglata dall'Organo Comunale che emette il provvedimento.

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta, su eventuale richiesta del competente organo comunale:

- L'atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Gli altri atti di impegno previsti dal P.R.G. e dal presente Regolamento;

Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.

Quanto disposto dai precedenti primo, terzo e quarto comma si applica anche per la Segnalazione certificata di Inizio Attività e per la comunicazione.

6.2.3 PUBBLICAZIONE DEI PROVVEDIMENTI

Dell'avvenuto rilascio del provvedimento di permesso di costruire e di Segnalazione Certificata di Inizio Attività sarà data notizia al pubblico mediante affissione mensile, per 15 giorni consecutivi, all'albo pretorio del Comune, di un apposito elenco riportante le generalità del titolare, del permesso di costruire o della S.C.I.A., il tipo di opera da eseguirsi nonché la località nella quale la costruzione verrà realizzata.

La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto, la stessa comunque a norma dell'art. 31 della L. n. 1150/42 e s.m.i. non fa decorrere i termini per l'efficacia del provvedimento o per l'eventuale impugnazione.

6.2.4 RITIRO, INIZIO E FINE LAVORI, DECADENZA E PROROGA

Il Permesso di Costruire o l'Autorizzazione per opere minori deve essere ritirato da chi ha titolo entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio. In caso contrario si provvederà d'ufficio a notificare il provvedimento al soggetto richiedente con rivalsa delle spese sostenute.

Il Permesso di Costruire, la S.C.I.A. o l'Autorizzazione per opere minori viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto, della relazione tecnica e di tutta la documentazione ritenuta idonea e può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni formulate dal Responsabile del procedimento, sia per gli aspetti normativi che per gli aspetti architettonici.

Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:

- l'esecuzione delle opere edilizie in esso previste;
- quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere. Non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorché rappresentate negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione per opere minori.

Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativi ovvero contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. o alla presentazione della comunicazione di opere interne

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al Comune con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori, i quali dovranno sottoscriverlo.

Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga del termine per l'ultimazione dei lavori viene accordata senza tener conto della

conformità della concessione edilizia alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di concessione per le parti non ancora eseguite.

Il Permesso di Costruire è irrevocabile, salvo i casi di annullamento in base alla normativa vigente, non è negoziabile in sé per sé, e può essere trasferita solo per atto "mortis Causa" o per atto tra vivi. Nel caso di atto tra vivi il subentrante deve possedere gli stessi requisiti che hanno legittimato il rilascio dell'originario Permesso di Costruire. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, comprese le aree che hanno espresso la capacità edificatoria salvo il caso nel quale da parte del subentrante venga asservita un'analogha superficie. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura del permesso di costruire al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso di costruire, deve ugualmente essere richiesta la voltura previa esibizione del titolo di proprietà da parte del nuovo titolare. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi delle leggi vigenti.

Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'istallazione di ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione del suolo pubblico.

Le opere devono essere ultimate entro il termine di tre anni dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento di cui al primo comma ovvero entro tre anni dalla presentazione della S.C.I.A..

Decorso detto termine anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'atto abilitativi o del titolo, nessun lavoro può essere effettuato fino a ch , a seconda dei casi, non sia rilasciato nuovo titolo o non sia presentata una nuova S.C.I.A..

Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera   ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisori interni, serramenti.

I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di S.C.I.A..

Il termine di ultimazione pu  essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in pi  esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;

- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento abilitativo concerne la parte non ultimata.

Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del nuovo provvedimento per il completamento.

Lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità.

Del completamento dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o della S.C.I.A è tenuto a darne comunicazione allo sportello unico, entro 30 giorni, a mezzo raccomandata o consegna a mano, sottoscritto dal committente e anche dal D.L.. Alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui alla documentazione progettuale di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata (art. 8 del D. Lgs. 192/2005).

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla Piano Attuativo di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

6.3 SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

6.3.1 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni edilizie relative all'intero edificio non possono essere abitati o usati senza il preventivo certificato di agibilità.

La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del Permesso di Costruire nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;

- ricostruzioni o ampliamenti;
- ristrutturazioni;
- cambio di destinazione d'uso con opere;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

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

- Generalità e firma del titolare della concessione;
- Estremi della concessione;
- Esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

6.3.1.1 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare all'ufficio comunale competente la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- *Documentazione catastale:* copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione e/o variazione al catasto, restituita dagli uffici catastali, corredata dalle relative planimetrie catastali (art. 24 D.P.R. 380/2001)
- *Piante schematiche in duplice copia* (non quelle dell'accatastamento), con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti, conformi al progetto approvato ;
- *Documentazione relativa agli impianti:* dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati completi degli allegati obbligatori indicati nelle stesse (art. 4 del D.P.R. 447/91 – Regolamento di attuazione della L. 46/90) per i seguenti impianti presenti nell'immobile:
 - Impianto elettrico;
 - Impianti elettronici (antifurto, citofono);
 - Impianto protezione scariche atmosferiche;
 - Impianto riscaldamento e climatizzazione;
 - Impianto ascensori, montacarichi, scale mobili;
 - Impianto radiotelevisivo;
 - Impianto protezione antincendio;
 - Impianto idrico;
 - Impianto gas;
 - Altro;

nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito della dichiarazione di conformità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito degli atti di conformità degli impianti.

- *Documentazione relativa all'isolamento termico:* dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante l'osservanza delle disposizioni della L. 10/91 e s.m.i. e relativi regolamenti di attuazione in materia di contenimento dei consumi energetici;

nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito della dichiarazione di conformità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici;

- *Parere A.U.S.L.* ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- *Documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi:* Deve essere allegato il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF oppure si allega copia della dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. 37/98 oppure una dichiarazione dal richiedente e da un tecnico abilitato attestante che, in relazione delle caratteristiche dell'immobile e al tipo di attività da esercitarsi, non è necessario il controllo dei VV.FF. in base alla normativa vigente;
- *Documentazione relativa collaudo statico:* Deve essere allegato il certificato di collaudo statico asseverato previsto dall'art. 67 comma 8 del D.P.R. 380/01, per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, pre-compresso ed a struttura metallica;

nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito deve essere allegata dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito del collaudo statico;

- *Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche:* dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicata nell'art. 11 del D.M. LL.PP. numero 236 del 14/06/89 e art. 77 del D.P.R. Numero 380/01 per gli edifici privati, e art. 82 del D.P.R. Numero 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico;

nota: Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito deve essere allegata dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

- *Dichiarazione* sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti (art. 25, del D.P.R. 380/2001 e art. 40 del R.E);
- *Estremi dell'autorizzazione* per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli

scarichi idrici;

- Copia delle comunicazioni di inizio lavori;
- Copia delle comunicazioni di fine lavori;
- *Verifica d'agibilità* per particolari strutture da parte di commissioni speciali ove previsto

6.3.1.2 AGIBILITÀ PARZIALE

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

- le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate in maniera tale da essere agibili;
- sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'agibilità parziale.

6.3.1.3 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il servizio comunale competente comunica al richiedente, entro 15 giorni dal ricevimento della domanda di cui al precedente paragrafo, il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di cui al precedente paragrafo comma 1 il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata.

Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione. In questo caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta.

6.3.1.4 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Per gli edifici esistenti, il Sindaco può dichiarare l'inagibilità totale o parziale, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- sussistenza di concreto pericolo di crollo del fabbricato a causa di vetustà, vizi di costruzione, o delle caratteristiche meccaniche del suolo.
- alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili);
- alloggi con insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq. per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);

- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- alloggi con assoluta assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

A seguito di calamità naturali possono essere dichiarati inagibili singoli fabbricati o parti di essi quando, in conseguenza del danno, sussista concreto pericolo di crollo.

L'inagibilità non può essere dichiarata quando i vizi riscontrati possono essere eliminati facendo ricorso a lavori di manutenzione straordinaria, ovvero a parziali lavori di risanamento conservativo.

Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con Ordinanza del sindaco, o suo delegato e non può essere rioccupato, se non dopo ristrutturazione e rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.

6.3.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO

Sono legittimati a chiedere il certificato di destinazione urbanistica ed il Certificato di Destinazione d'Uso:

- Il proprietario del terreno o dell'immobile in oggetto;
- Il tecnico incaricato;
- L'agenzia delle Entrate, l'Ufficio del Territorio, gli uffici Regionali, Provinciali o Comunali per la realizzazione di opere pubbliche o finalizzati al decreto di esproprio, gli enti preposti al controllo della veridicità delle dichiarazioni effettuate dai proprietari.

La richiesta del certificato, come sopra precisato, deve essere sottoscritta dal proprietario ovvero dal soggetto titolare della posizione giuridica per il quale il certificato è destinato a produrre i propri effetti e deve contenere oltre alle generalità del richiedente il titolo che abilita quest'ultimo a presentare la richiesta.

Al fine del rilascio del certificato l'istanza deve precisare gli elementi necessari per individuare gli immobili, ed alla stessa deve essere allegato l'estratto di mappa catastale aggiornato.

Il Certificato indica, con riferimento al P.R.G. vigente e/o adottato ed agli eventuali Piani Attuativi vigenti e/o adottati, la destinazione urbanistica e/o d'uso degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai terreni medesimi.

Al certificato è allegata, al fine di consentire ogni opportuno riscontro, copia stralcio delle norme e della planimetria catastale della zona cui il certificato stesso si riferisce.

Il richiedente deve specificare nella richiesta se il certificato di destinazione urbanistica o d'Uso deve essere rilasciato per uso successione o se lo stesso deve fare riferimento ad una precisa data.

Il rilascio di certificati che prevedono ricerche di archivio in quanto riferite a strumentazioni urbanistica non vigenti, i termini previsti per l'evasione della pratica vengono raddoppiati a 60 giorni.

Per il rilascio dei predetti certificati di particolare complessità, o che superano le 20 pagine, i diritti di segreteria debbono essere corrisposti in misura doppia.

6.3.3 TRASFERIBILITÀ DEL TITOLO (VOLTURE)

I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.

Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati.

Eventuali mutamenti nella titolarità del bene devono essere comunicati tempestivamente prima del rilascio del titolo edilizio.

La domanda di voltura, in regola con l'imposta di bollo, deve obbligatoriamente contenere:

- espreso riferimento al trasferimento in capo al nuovo avente titolo del Contributo di concessione eventualmente versato;
- assunzione di responsabilità in merito al complessivo contenuto del titolo abilitativo.

Alla domanda di voltura dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- originale del titolo abilitativo edilizio;
- copia Titolo di proprietà da dimostrarsi con la presentazione o di estratto tavolare o di copia dell'atto notarile registrato o di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nelle forme previste dalla legislazione vigente;

6.3.4 AUTOTUTELA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dall'emanazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai

destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino;

L'eventuale presentazione di atti di impulso non comporta di per sé obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo l'obbligo di risposta motivata all'istanza stessa;

Qualora vengano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica;

Qualora vengano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico - edilizia, sia in base alla dichiarazione di conformità del progettista, sia in assenza di questa, l'Amministrazione o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo avere esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati, fatte salve le eventuali conseguenze penali;

Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato e i relativi atti procedimentali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:

- coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti simili;
- garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
- rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
- facilita gli accordi procedimentali;

Se la rimozione dei vizi non può essere o non viene conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, a seconda della rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.

L'annullamento interviene ove possibile secondo i principi generali di autotutela di cui al precedente comma.

6.3.5 CONFERENZA DEI SERVIZI

Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo l'Amministrazione procedente può indire una conferenza dei servizi ai sensi degli art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

6.3.6 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

L'esercizio delle funzioni amministrative relative alla istruttoria e rilascio degli atti abilitativi in materia di attività edilizia e di altri atti e pareri previsti dalle vigenti norme in materia edilizia e ambientale è svolto dallo Sportello Unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n°380/2001 e relativi provvedimenti attuativi, cui si fa rinvio.

6.3.7 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)

L'esercizio delle funzioni amministrative relative alla istruttoria e rilascio degli atti abilitativi relativi alle attività produttive di beni e servizi, riguardanti la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi, di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa è svolto dallo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. n°447/1998 e s.m.i. e relativi provvedimenti attuativi, cui si fa rinvio. Laddove non sia ancora attivo, le relative funzioni sono assolve dal competente ufficio comunale.

7 CAPITOLO SETTIMO

7.1 VIGILANZA E SANZIONI

7.1.1 MODALITÀ

L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o, qualora sussista il necessario interesse pubblico, su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione Comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista di sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.

Gli ufficiali ed agenti di polizia locale incaricati della sorveglianza edilizia unitamente ai funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio - urbanistica.

Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-

sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.

L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.

L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfettaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale/del responsabile del servizio.

Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc..).

Le operazioni di verifica risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva e/o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare.

7.1.2 SANZIONI EDILIZIE

Le sanzioni edilizie sono disciplinate dal Titolo IV del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

Le sanzioni urbanistico - edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

7.1.2.1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90 e s.m.i., a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In tale comunicazione devono essere indicate:

- Le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- L'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
- La persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- L'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

7.1.2.2 FASE ISTRUTTORIA

Il Responsabile del Procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Successivamente, qualora necessario emette ordinanza di rimissione in pristino o di demolizione.

7.1.2.3 FASE DECISIONALE

La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- generalità del trasgressore;
- tipo di illecito accertato;
- tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Deve inoltre essere data comunicazione alla Procura della Repubblica.

7.1.2.4 FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

7.1.2.5 FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure di legge, indicate agli artt. 40 e 41 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..

Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

8 CAPITOLO OTTAVO

8.1 NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

8.1.1 DIREZIONE LAVORI

In caso di opere soggette a S.C.I.A. il direttore dei lavori incaricato deve sottoscrivere per presa conoscenza tutti gli elaborati progettuali nonché le relazioni allegate alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero sottoscrivere tutti gli allegati al permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori.

In caso di rinuncia all'incarico il direttore dei lavori è tenuto a comunicare a mezzo raccomandata ar ovvero presentare direttamente allo sportello unico la comunicazione di rinuncia all'incarico nel minor tempo possibile. Nella comunicazione devono essere chiaramente indicati i provvedimenti edilizi nonché la precisa indicazione della data di cessazione dell'incarico.

Tale comunicazione dovrà essere accompagnata da dettagliata relazione sullo stato delle opere eseguite sotto la sua direzione lavori, eventualmente supportata da elaborati progettuali e documentazione fotografica.

La non circostanziata comunicazione di rinuncia non comporterà l'esclusione di responsabilità a carico del direttore dei lavori rinunciatario qualora venissero riscontrate difformità ovvero opere abusive anche in sopralluoghi svolti successivamente alla rinuncia dell'incarico.

Sarà comunque imputata al direttore dei lavori la responsabilità di quanto eseguito nel cantiere fino alla data di ricevimento in Comune della comunicazione di rinuncia nel caso in cui non sia ancora stato formalmente incaricato da parte del committente un nuovo direttore dei lavori.

Il nuovo direttore dei lavori dovrà a sua volta sottoscrivere tutti i provvedimenti nonché riscontrare la correttezza della relazione presentata dal precedente professionista e convalidarla.

La mancata nomina del direttore dei lavori comporterà l'emissione di ordinanza di sospensione dei lavori fino alla formale nomina dello stesso.

8.1.1.1 ORGANIZZAZIONE E CONDUZIONE DEL CANTIERE

I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori ecc., e la loro propagazione nell'ambiente

Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose e avere aspetto decoroso.

Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici devono essere adottate le opportune disposizioni per il libero accesso agli addetti.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, del tecnico che ha redatto la relazione geologica, geotecnica, idraulica o il parere geotecnico.

Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Di norma, sia nell'allestimento dei cantieri che nella realizzazione delle opere, non saranno consentite interferenze di opere con la proprietà pubblica o con infrastrutture di tipo pubblico. Qualora fosse necessario, le modalità esecutive dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

Disposizioni eccezionali per le recinzioni di cantiere

E' fatta eccezione per la costruzione della recinzione:

- se si tratti di opere di pochissima importanza, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nel qual caso il costruttore potrà venire autorizzato dal Sindaco a sostituire la recinzione con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
- quando in caso di eccessivo intralcio al pubblico transito il Sindaco non ritenga che il suolo pubblico possa essere ingombro con la recinzione, il costruttore dovrà provvedere alla realizzazione di ponti di servizio pensili sopra lo spazio pubblico ad una altezza che sarà stabilita dal servizio comunale competente.

8.1.1.2 SICUREZZA ED INCOLUMITÀ NEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, idrauliche, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli

infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dalle altre norme di settore vigenti.

8.1.1.3 OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare del provvedimento abilitativo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale e all'Ufficio di Polizia Locale, la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito in più pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, la domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2,00 e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

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

Le fronti dei ponteggi verso strade chiuse con reti o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei ancoraggi atti a resistere al vento.

9 CAPITOLO NONO

9.1 ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE

9.1.1 ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Sulla proprietà privata non necessita il titolo abilitativo per la posa dei manufatti costituenti arredi da giardino, barbecue, fontane, fioriere e simili poste su proprietà.

La collocazione dei manufatti di cui al comma precedente, da parte del privato su suolo pubblico è assoggettata alla preventiva autorizzazione.

L'installazione di distributori automatici su facciate o su area libera sia di proprietà pubblica che privata è soggetta alla preventiva autorizzazione.

Le cabine telefoniche, le cassette d'impostazione e simili non necessitano di autorizzazione.

E' ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata; ogni qualsiasi successiva modifica dovrà essere del pari autorizzata.

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, le panchine, le fioriere ed i vasi, gli elementi illuminanti, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e l'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un piano organico di arredo urbano da adottarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus e dei mezzi di trasporto pubblico, devono inoltre essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978.

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

9.1.2 SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI

Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.

Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra, il Sindaco può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Comune può provvedere di autorità a spese del medesimo, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti per il recupero delle spese.

Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere posizionati in corrispondenza di curve stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.

Sono in ogni caso vietate recinzioni con materiali laceranti o realizzate in maniera da costituire pericolo per la pubblica incolumità.

I muri di sostegno dovranno essere realizzati con materiali, tipologie e altezze tali da costituire il minore impatto ambientale e comunque nel rispetto delle indicazioni del P.R.G..

Ai fini del precedente comma 1) i cavidotti dovranno essere di norma incassati nella muratura.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Comune, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

9.1.3 DECORO DELLE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani, pertanto agli interventi edificatori viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Oltre al rispetto delle vigenti norme e previsioni urbanistiche, la progettazione di nuovi edifici o di recupero di quelli esistenti, oltre che della sistemazione delle aree esterne, deve conformarsi a criteri di sobrietà decorativa ed essenzialità formale, curando gli elementi percettibili nel rispetto del contesto in cui si inseriscono, degli aspetti storico culturali e della tradizione costruttiva locale.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi,

dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti. In particolare, gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico e nelle zone prettamente residenziali devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri, degli elementi connotativi, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano, meritevoli di conservazione; inoltre dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con l'impiego di materiali, forme e colori estranei al contesto.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche; le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere, che sono in contrasto con i criteri sopra indicati.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione, con apposito provvedimento che stabilisce le modalità di esecuzione, i termini per la realizzazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Ove un edificio o parte di esso minacci la rovina, oppure vi si compiano lavori che pregiudicano l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente gli opportuni provvedimenti per rimuovere lo stato di pericolo. Quando la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'amministrazione comunale potrà chiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

9.1.4 DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o da spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone industriali ed artigianali, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata, e rispettino le norme vigenti in materia.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione o in difformità dalla stessa, il Comune potrà promuovere i provvedimenti necessari al ripristino dello stato originario dei luoghi o al rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

9.1.5 MOVIMENTI DI TERRA

Per quanto attiene ai movimenti di terra e ad opere che prevedono una modificazione morfologica del suolo, sarà possibile eseguire terrazzamenti o sistemazioni idraulico-forestali.

Nell'ipotesi dell'esecuzione di opere che comportino movimento di terra in zona con vincolo idrogeologico dovrà comunque ottenersi il preventivo parere favorevole del Corpo Forestale Dipartimentale e di eventuali altri organi competenti sul territorio.

Nell'ipotesi in cui i movimenti di terra siano accompagnati da scavi o riporti con pareti a scarpa o terrazzate, occorrerà procedere ad un accurato studio di compatibilità ambientale.

Nelle zone vincolate dal Piano Regionale Paesistico i movimenti di terra dovranno comunque essere accompagnati dalle autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti sul territorio.

Devono essere rispettate le prescrizioni di cui al D.Lgs 152/99 (terre e rocce da scavo)

9.1.6 ACCESSI, PASSI CARRABILI E RAMPE

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione è subordinata a specifica autorizzazione, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal Regolamento di attuazione, oltre che del benessere del Corpo intercomunale di vigilanza.

Per ogni lotto non è consentito, di norma, più di un passo carrabile per ogni 25 metri di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico. La misura di cui sopra viene ridotta a metri 12,00, qualora l'uso dei passi carrai siano a senso unico distinti per ingresso e uscita, previa verifica di funzionalità da parte dei Servizi comunali interessati.

L'accesso carrabile deve rispettare le seguenti condizioni:

- essere contenuto sullo spazio privato ed avere apertura rivolta verso lo stesso;
- avere larghezza compresa tra 3 m. e 5 m., salvo particolari e motivate esigenze per accesso ad attività commerciali e produttive;
- essere arretrato di 5 m. dal filo della carreggiata stradale, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata e in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata stradale. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o serrande che delimitano gli accessi;

- distare almeno 12 m. dagli incroci tra strade aperte al pubblico transito, salvo maggiori arretramenti imposti dal Nuovo Codice della Strada;
- disporre di adeguato spazio interno alla proprietà privata che consenta le manovre necessarie, affinché l'uscita del veicolo avvenga frontalmente, e non in retromarcia., fatto salvo casi eccezionali da verificare con U.T.C. e vigilanza urbana.

E' consentito derogare a quanto stabilito nei precedenti commi solo nei casi in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato ad esempio strade a traffico locale.

Di norma non sarà consentita l'apertura di passi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e conteggiati come standard urbanistico.

Per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate e le autorizzazioni saranno rilasciate dal Servizio Viabilità.

Passi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che la realizzazione e l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.

Gli accessi pedonali dovranno avere l'apertura rivolta verso lo spazio privato ed essere arretrati di almeno 1 m. dal filo della carreggiata stradale, mentre possono essere allineati alla recinzione nel caso in cui esista o sia previsto il marciapiede lungo la strada.

In presenza di rampe di accesso che immettono su strada di qualunque tipo, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5%, per una lunghezza di almeno metri 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla carreggiata stradale. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e metri 3,50 se curva. Le rampe non potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscono una visuale adeguata. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico e dovranno essere opportunamente arretrati in relazione alle capacità di parcheggio dell'autorimessa.

Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire il preventivo parere favorevole del Servizio Viabilità.

9.1.7 RECINZIONI

Le aree di pertinenza di edifici esistenti o in progetto possono essere recintate nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle previsioni dello strumento urbanistico;

Le caratteristiche geometriche e architettoniche delle recinzioni devono presentare aspetto decoroso, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.

Le recinzioni devono essere posizionate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; esse devono rispettare il calibro stradale definito dallo strumento urbanistico e dal piano viario e consentirne l'attuazione; in mancanza delle indicazioni suddette, le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno 1,50 m. dal ciglio delle strade sprovviste di marciapiede, salvo i casi di lotti interclusi in presenza di allineamenti già definiti o consolidati; in prossimità delle intersezioni stradali, anche se con strade private o di accesso ai fondi, esse dovranno avere smussi con inclinazione a 45°, salvo diverse angolazioni tra gli assi stradali, da definire in modo adeguato in relazione ai luoghi, così da garantire una adeguata visibilità.

Le aree ricadenti in ambiti agricoli o boschivi, di norma, non devono essere recintate, salvo quanto prescritto dallo strumento urbanistico, nonchè i casi di motivata e dimostrata necessità per particolari colture agricole o per ragioni di sicurezza o tutela ambientale; ove ammesse, le recinzioni non dovranno porsi come elemento costituente barriera e soluzione di continuità percettiva e visiva del contesto ambientale e paesaggistico; esse possono essere realizzate con materiali ecocompatibili, quali staccionate in legno, fili metallici e reti a maglia grande con siepe e con paletti infissi nel terreno, prive di cordoli in muratura.

Tutte le recinzioni, in qualsiasi zona del vigente P.R.G. devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le parti piene devono essere di altezza non superiore a mt. 1,10 dal piano di sistemazione esterna. Sono esclusi eventuali muri di sottoscarpa o contenimento la cui altezza non concorre alle limitazioni di cui al punto a). La quota parte del muro posta a quota superiore del piano di campagna a monte viene computata con i limiti di cui al punto a). Nel caso di sistemazioni in pendenza le parti piene devono essere scomposte in parti tali che l'altezza di mt. 1,10 per ciascuna parte sia rispettata nel punto medio (con un minimo di ml. 0,80 a monte ed un massimo di mt. 1,60 a valle) fatto salvo quanto previsto per i muri di sottoscarpa o di contenimento;
- superiormente alla parte piena è consentito sovrapporre una fascia di elementi discontinui tale che comunque le parti vuote di detta fascia, in cui è possibile inserire

elementi di recinzione quali ringhiere, paletti in c.a., ecc. non sia inferiore a 2/3 della superficie della stessa e la sua altezza sia tale che complessivamente l'altezza massima della recinzione non sia superiore a mt. 1,80 fuori terra.

Nelle zone agricole, la recinzione è consentita solo sul fronte prospiciente strade di uso pubblico, mentre tra fondi contigui di proprietà private è ammesso erigere recinzioni costituite da parte piena di altezza non superiore a cm. 40 dal piano di campagna e sovrastante protezione con paletti e rete metallica fino all'altezza complessiva di mt. 2,20.

Le recinzioni interessanti strade statali e/o provinciali, fuori dai centri abitati, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ente Proprietario della strada.

Le recinzioni interessanti strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati sono autorizzate dall'Amministrazione comunale.

I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, in maniera tale da non impegnare neppure esiguamente le aree pubbliche e di uso pubblico; nella realizzazione di tali manufatti occorre evitare che si verificano danneggiamenti agli esistenti servizi pubblici interrati e di precludere o menomare la futura possibilità di installazione o di adeguamento dei medesimi.

Fatte salve le altre disposizioni di legge, i muri di recinzione possono essere realizzati a confine;

9.1.8 MURI DI CONTENIMENTO - DISTANZE DAI CONFINI

Su terreni di pendenza pari o inferiore al 15%, i terrapieni e i riporti e i relativi muri di contenimento devono rispettare le seguenti distanze dai confini:

- se di altezza pari o inferiore a un metro, possono essere realizzati a confine;
- se di altezza superiore a un metro devono rispettare una distanza dai confini pari a cinque metri.

Su terreni di pendenza superiore al 15%, i terrapieni e i riporti e i relativi muri di contenimento devono rispettare le seguenti distanze dai confini:

- se di altezza pari o inferiore a due metri possono essere realizzati a confine;
- se di altezza superiore ai due metri e pari o inferiore a tre metri, devono rispettare una distanza pari all'altezza;
- se di altezza superiore ai tre metri devono rispettare una distanza pari a cinque metri.

Qualora la soluzione adottata sia per terrazzamenti successivi, i terrapieni e i riporti e i relativi muri di contenimento successivi al primo possono avere un'altezza massima pari a un metro e devono rispettare una distanza minima pari a due metri rispetto al terrapieno immediatamente inferiore.

Ai fini della presente norma la pendenza del terreno viene misurata come pendenza media del terreno interessato dal riporto o dal terrapieno per una profondità di cinque metri dal confine.

I riporti a confine senza muri di contenimento devono avere una pendenza pari o inferiore al 50% per una profondità di almeno 5 metri dal confine stesso.

Le distanze previste al presente articolo possono essere ridotte nel caso in cui riguardino strade e piazze pubbliche, previo parere favorevole, espresso ai fini viabilistici e per la sicurezza, dei competenti servizi comunali.

In ogni caso muri di contenimento privi di autonomia funzionale e realizzati interamente al disotto del profilo naturale del terreno possono essere realizzati sulla linea di confine della proprietà.

Sono ammissibili deroghe a quanto previsto ai commi precedenti in presenza di formale e specifica autorizzazione del confinante.

9.1.9 PARCHEGGI

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta –stalli di dimensione minimo ml. 2,50 x 5,00 ciascuno, e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli e dei pedoni.

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

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

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

La pavimentazione deve essere obbligatoriamente di tipo impermeabile, in tappeto bituminoso, calcestruzzo, masselli prefabbricati autobloccanti o materiali lapidei.

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

9.1.10 STRADE PRIVATE

Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.R.G..

In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.

L'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere conforme a quanto stabilito nelle NTA.

Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di P.R.G. dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.

I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.

Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le strade dovranno essere arretrate dal ciglio stradale secondo le indicazioni del codice della strada e del codice civile; vengono fatti salvi allineamenti con recinzioni esistenti.

Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi alla presenza dell'Ufficio tecnico comunale.

La realizzazione di strade private è consentita :

- nell'ambito di Piani Attuativi, disciplinata dalle specifiche norme degli stessi, qualora non vadano a servire spazi pubblici a standard (parcheggio e verde);
- in attuazione delle previsioni del piano regolatore generale, secondo le prescrizioni di dettaglio definite con i competenti uffici comunali;
- negli altri casi, ove sia dimostrata la necessità, nel rispetto dell'ambiente e secondo le prescrizioni di dettaglio definite dai competenti uffici comunali.

I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

alla realizzazione delle opere a regola d'arte e nel rispetto dei criteri di sicurezza e di accessibilità dei mezzi di soccorso;

alla idonea pavimentazione, alla segnaletica, allo scolo delle acque meteoriche, ai sottoservizi necessari;

alla necessaria manutenzione e pulizia, in modo da garantirne la sicurezza e non arrecare danno o pregiudizio alla proprietà privata limitrofa e a quelle pubbliche. Le strade di nuova formazione, al servizio di più unità residenziali, ovvero di attività produttive commerciali o direzionali, devono avere una larghezza minima di 6 m. e terminare con uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli che vi devono transitare; detta larghezza minima è aumentata a 7 m., nel caso in cui la strada sia al servizio di più unità produttive e commerciali che inducono un elevato traffico veicolare.

Le strade di nuova formazione devono essere realizzate a regola d'arte, secondo criteri atti a garantire la sicurezza degli utenti, con accessi sulla viabilità pubblica conformi al nuovo Codice della Strada; esse devono inoltre essere munite di almeno un marciapiede o passaggi pedonali, dotati di idoneo impianto di illuminazione.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 4,00.

Per le strade esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento degli insediamenti serviti, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle suddette norme, compatibilmente con la fattibilità degli stessi.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, se di uso pubblico, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

La manutenzione delle strade private ad uso pubblico sono regolamentate dal codice civile e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

9.1.11 ELEMENTI AGGETTANTI E TENDE MOBILI SU SPAZI DI USO PUBBLICO

Le porte, le gelosie, le persiane e le parti mobili degli infissi che si aprono verso lo spazio pubblico e di uso pubblico, posti a quota inferiore a ml. 2,20 dalla quota dello spazio pubblico e ml. 2,50, nel caso di strada sprovvista di marciapiede, devono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'elemento aggettante.

Per gli altri elementi aggettanti dai fabbricati, quali insegne a parete, indicatori, cassette, apparecchi illuminanti e apparecchi in genere, ecc. valgono le norme seguenti:

- Gli oggetti non possono essere superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2.20 dal piano del marciapiede o della strada e non superiori a cm. 20 fino alla quota dei balconi esistenti, non superiori a 40 cm. oltre la quota dei balconi esistenti.
- Ove non esistono balconi le misure di cui sopra vanno riferite alle quote consentite per la realizzazione dei balconi stessi di cui ai commi successivi del presente articolo.

Per la collocazione o sostituzione di tali opere, occorre regolare autorizzazione.

Nel caso di apparecchiature e indicatori per servizi pubblici (ovvero apposti da Enti quali ANAS, Provincia, ENEL, SIP, Azienda del Gas. ecc.), aggettanti dai fabbricati, valgono le norme di cui ai precedenti comma; per essi occorre autorizzazione da parte del Comune o denuncia inizio attività nei casi previsti e la collocazione potrà avvenire solo dopo tale autorizzazione e previo avviso scritto sia al Comune che al proprietario il quale non può opporsi all'installazione, se all'immobile non ne derivano danni.

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

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

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada ed i cartelli e le insegne debbono rispettare le norme vigenti del Codice della Strada e, per essi, va richiesto apposito parere preventivo alla P.M. a cura dell'interessato.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Tali tende, mobili o fisse, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a 2.20 ml.

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

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

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

I balconi in aggetto quando ciò non sia vietato dalle norme del P.R.G. vigente e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00, o, compresi i marciapiedi, m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto dei balconi e delle pensiline in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano del marciapiede all'intradosso dell'aggetto se esiste una marciapiede di dimensione superiore di almeno m. 0.50 rispetto alla larghezza dell'aggetto stesso. Ove questa condizione non sia verificata tale altezza non può essere inferiore a m .4,50.

Tali altezze vanno misurate con riferimento al punto più basso dell'aggetto.

I balconi e le pensiline non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada, compresi i marciapiedi o del distacco tra fabbricati ove maggiore.

Nel Centro Storico, fatte salve eventuali prescrizioni esplicite degli strumenti urbanistici è vietato realizzare nuovi balconi o ampliare quelli esistenti.

Nelle zone di ristrutturazione di P.R.G., ove le strade pubbliche abbiano larghezza inferiore rispetto a quella sopraindicata, è consentita la costruzione di balconi in aggetto con sporgenze ed altezze dal marciapiede pari a quelle dei balconi esistenti nei fabbricati contigui ed a condizione che la strada sia provvista di marciapiede.

In ogni caso l'aggetto deve ricadere internamente al marciapiede ad una distanza non inferiore a cm. 20,00 dal bordo esterno del marciapiede stesso.

I bowindows non sono ammessi ad una distanza inferiore a quanto prescritto per i fronti dalle norme del P.R.G. per le varie zone e sottozone.

Sono comunque consentiti i bowindows o i balconi con alcuni lati chiusi solo nelle costruzioni arretrate dal filo interno del marciapiede stradale per una profondità pari almeno alla sporgenza dell'aggetto o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml.12,00, comunque nel rispetto delle norme minime prescritte per i balconi aperti.

I cornicioni non debbono sporgere più di un decimo della larghezza della strada compresi i marciapiedi o del distacco tra fabbricati, ove maggiore, nel rispetto delle altezze minime previste per i balconi.

9.1.12 TENDE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

Sono ammesse tende a protezione di porte e finestre:

- nelle strade fornite di marciapiede, con aggetto inferiore di 50 cm. dalla larghezza del marciapiede e con un massimo di sporgenza pari a 1,50 m.;
- con altezza dal suolo superiore a 2,30 m.;
- con la garanzia del libero transito;
- senza impedimenti della visuale in danno dei vicini.

Per gli immobili di interesse storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta dell'organo preposto alla tutela del vincolo.

9.1.13 ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria nel rispetto delle norme contenute nella Legge Regionale 29.07.2010 N° 31 e secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura e/o dall'Ente Gestore del servizio di depurazione 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.

Tutti gli edifici dovranno collettare separatamente le acque chiare e le acque nere in pozzetti ispezionabili prima dell'immissione nella pubblica fognatura.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti per scarichi non preventivamente trattati in modo da garantire i limiti di accettabilità delle caratteristiche delle acque disperse.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla L.R. 29.07.2010 N° 31, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi della L.R. 29.07.2010 N° 31 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili nelle pubbliche fognature sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione dell'autorità preposta al rilascio del provvedimento, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

- a) impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- b) 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.

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

Di norma, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche, ad esclusione di quelle di prima pioggia, nonché le acque provenienti dal troppo pieno dei pozzi perdenti, ove sia impossibile disperderle diversamente.

9.1.14 ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Nelle zone non servite di fognatura alla richiesta di permesso di costruire, ovvero alla DIA, deve essere allegata copia della ricevuta di avvenuta presentazione alla provincia della relativa domanda di autorizzazione allo scarico a norma del Reg. Regionale 3/2006.

In ogni caso l'ammissibilità di un intervento in zona "isolata" è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, per mancanza della stessa, perché la stessa si trova ad una distanza superiore a mt. 50 dal limite di proprietà su strada comunale, consortile, vicinale, per impedimenti di altra

natura;

- Dovrà essere dimostrata l'esistenza di un impianto di smaltimento sul suolo o nel sotto suolo costituito da una vasca settica di tipo Imhoff con dispersione nel terreno mediante subirrigazione o pozzi assorbenti del liquido chiarificato, regolarmente autorizzato dal Comune dimensionato per ricevere gli scarichi di eventuali nuovi utenti (rapporto utenti mc fossa biologica, pozzo perdente);
- L'impianto di smaltimento esistente dovrà avere una capacità di trattamento commisurata al carico inquinante prodotto dal numero dei residenti e a tal fine, a corredo dell'istanza dovrà essere allegata una relazione illustrativa con elaborato tecnico circa il rispetto delle norme contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21/02/1977;

L'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia per la realizzazione dell' intervento è subordinata alla stipula di un impegnativa unilaterale ad allacciare gli scarichi dell' edificio alla pubblica fognatura, nel caso in cui la stessa venga realizzata successivamente all'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia. Se l'amministrazione è in procinto di realizzare un collettore fognario potrà essere richiesta a garanzia dell'allacciamento dello scarico, fidejussione di idoneo importo.

9.1.15 ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE - ANTENNE PARABOLICHE

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

- Tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive da installarsi sul tetto dell'edificio.
- L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- Le antenne paraboliche non devono superare la dimensione di 120 cm. di diametro per impianti collettivi e 85 cm per impianti singoli;
- Devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio; sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del solo logo del costruttore e/o dell'importatore;
- Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L.46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;

- Devono essere conformi alle norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- Nelle zone "A" centri storici e nuclei di antica formazione, le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dagli spazi pubblici;devono essere di tipo centralizzato e installate sul tetto dell'edificio.
- Le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con il contesto ambientale, paesaggistico e panoramico.
- Per l'installazione di antenne paraboliche deve essere presentata apposta richiesta alla struttura competente. La documentazione deve attestare la conformità dell'impianto alle norme suddette.

9.1.16 ANTENNE RADIOTELEVISIVE O DI TELECOMUNICAZIONE

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

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

Esse dovranno essere posizionate in corrispondenza dei prospetti posteriori o in cortili interni.

Sono vietate le antenne paraboliche sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici nelle zone classificate "A" ai sensi del PRG.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate, i cavi devono:

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

9.1.17 IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro, nei limiti e con le procedure di cui al presente Regolamento Edilizio.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

9.1.18 TAGLIO DI PIANTE AD ALTO FUSTO NEI CENTRI ABITATI

Il taglio di piante ad alto fusto, con diametro del tronco, misurato ad 1 m dal suolo, superiore ai 40 cm, nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia è soggetto ad autorizzazione del Sindaco.

La richiesta di cui al punto 1 deve essere corredata da documentazione fotografica e, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, da relazione fitosanitaria di tecnico abilitato.

9.1.19 NUMERI CIVICI, INDICATORI, SEGNALETICA STRADALE, CORPI ILLUMINANTI

In tutti gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che di intervento sul patrimonio edilizio esistente, che comportano nuova numerazione civica ovvero modifica di quella esistente, è fatto obbligo ai proprietari di applicare la numerazione civica, secondo le modalità stabilite dall'amministrazione comunale.

L'amministrazione comunale, tramite l'Ufficio competente, stabilisce i casi di nuova numerazione, ovvero di modifica di quella esistente, nonché le relative procedure di applicazione.

La numerazione civica è stabilita dal comune, che ne cura anche la modifica e la revisione, in conformità alle disposizioni vigenti.

I contrassegni di numerazione civica sono acquisiti ed installati dall'Amministrazione comunale a cura e spese del proprietario od avente titolo.

Al Comune è riservata per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:

- i numeri civici che vengono assegnati ad ogni accesso;
- le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
- pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione.

I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.

In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare al Sindaco il numero civico che deve essere abolito. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere al Sindaco l'applicazione del numero civico.

Il Comune ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati, sulle recinzioni e su qualsiasi altro manufatto privato prospettante su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, la segnaletica, le tabelle stradali, i numeri civici, le

indicazioni, i corpi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci, sostegni, cavi, paline, strumenti e quant'altro sia previsto da leggi o regolamenti, ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

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

9.1.20 CASSETTE PER CORRISPONDENZA E PER I CONTATORI

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

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

Le cassette per i contatori degli impianti tecnologici vanno collocate all'esterno degli edifici, in modo da essere direttamente accessibili da parte degli erogatori dei servizi. Per tali interventi non è necessaria la preventiva acquisizione del nulla osta paesaggistico.

9.1.21 DISCIPLINA DEL VERDE

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

L'inserimento di alberature su strade e marciapiedi, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- sviluppo più o meno rapido;
- caratteristiche dell'apparato radicale;
- resistenza all'inquinamento;
- rilevanza estetica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

Gli alberi ad alto fusto debbono essere piantati ad una distanza dal confine non inferiore a 3,00 m.

La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti

In assenza di indicazioni si applicano le norme di cui all'art. 892 del Codice Civile, nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.

Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche se per periodi temporanei.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

9.1.22 DISCIPLINA DEL COLORE

La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati nei centri storici.

In carenza di un apposito piano del colore, i progetti e gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti direttive:

- le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
- le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
- le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle

decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

- il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

E' assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulla facciata e che ne impoveriscano l'importanza.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

L'Amministrazione comunale definirà un apposito repertorio dei colori, al fine di agevolare scelte adeguate e coerenti con gli indirizzi suddetti.

9.1.23 DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

La scelta e l'impiego dei materiali di finitura nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tipici del luogo ed, in particolare, con quelli storicamente consolidati nei centri storici.

Per gli edifici e per gli ambiti oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le prescrizioni ivi previste.

9.1.24 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

La formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, costituiscono fattori di qualificazione dell'ambiente.

Le alberature di alto e medio fusto sono in generale da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, a fronte di documentate esigenze e, in particolare, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

Per le distanze delle alberature dai confini si applicano le norme previste dall'art. 892 del Codice Civile.

La distanza delle siepi dalle strade deve rispettare le disposizioni contenute nel codice civile ed in prossimità delle curve, i disposti del codice della strada. la posa deve avvenire, previo rilascio di autorizzazione da parte dell'ufficio di vigilanza.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,50 rispetto al medesimo; l'altezza delle siepi lungo i confini, sia verso spazi pubblici che tra privati, dovrà essere contenuta nel limite di 1,80 m., salvo particolari situazioni in cui esse abbiano funzione di barriera al rumore verso strade di scorrimento, ovvero siano collocate su lotti edificati o edificabili, previa convenzione tra i confinanti interessati, ad esclusione delle zone agricole ove non è ammesso superare 1,80 m.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla possibilità di manutenzione in rapporto al sito interessato;
- i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

L'inserimento di alberature, preferibilmente autoctone, deve rispettare le esigenze specifiche di ogni essenza, di irrigazione naturale dell'apparato radicale; le distanze dalle strade, dai confini e dalle costruzioni devono essere commisurate con il prevedibile sviluppo della chioma che, in

ogni caso non deve costituire ostacolo alla visibilità veicolare né divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

9.1.25 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

9.1.26 CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situati su suolo pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e armonizzazione con l'ambiente e non devono ostacolare la circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso emesso dall'ufficio competente, per quanto riguarda i chioschi le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.

In caso di occupazione di suolo pubblico è dovuto in ogni caso il relativo canone di occupazione.

I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriera architettonica e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

Il posizionamento e la realizzazione di chioschi, cabine telefoniche ed edicole è subordinata a preventivo esplicito provvedimento di autorizzazione.

9.1.27 SPAZI PORTICATI

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di igiene, sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

9.1.28 OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico, o di uso pubblico, per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, a seguito di richiesta da inoltrare alla Polizia Locale, indicando le motivazioni e l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali non deve essere in contrasto con le esigenze di pubblico interesse ed è regolata dalle leggi vigenti.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino dello stato reale dei suoli antecedente la manomissione.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo da inoltrare all'Ufficio di Polizia Locale.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti; in caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvede all'esecuzione delle opere di ripristino a spese del titolare inadempiente, avvalendosi del deposito cauzionale.

9.1.29 FIDEIUSSIONI PER RIPRISTINO A SEGUITO DI INTERVENTI SU SPAZI E RETI PUBBLICHE

A fronte di realizzazione da parte di privati di opere o interventi su spazi e reti pubbliche verrà utilizzata la seguente procedura:

- Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, in base alle specifiche competenze, quantifica, in base alle opere da realizzare, la fideiussione che deve essere effettuata da parte del privato con garanzia a favore del comune.

- Al termine della realizzazione delle opere, a fronte di sopralluogo da parte del Responsabile dell'Area Tecnica competente, la Fideiussione verrà svincolata, fatto salvo trattenere eventuali importi corrispondenti alle opere da realizzare, in caso di danni al comune, per riportare allo stato dei luoghi antecedente la realizzazione delle opere.

10 CAPITOLO DECIMO

10.1 COSTRUZIONI PROVVISORIE TEMPORANEE

10.1.1 COSTRUZIONE TEMPORANEA, PRECARIA

Posto che i concetti di precarietà, temporaneità, provvisorietà, facile rimozione sono tra loro simili, si può indicare comunque tale specificazione:

Per costruzione temporanea facilmente rimovibile si deve intendere quella destinata a far fronte a specifiche esigenze e che non comporta permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si colloca;

il concetto di facile rimozione inerisce a quello di costruzione, ove è necessario che la rimozione avvenga per smontaggio e non per demolizione e non richieda l'impiego di particolari attrezzature trattandosi di elementi interconnessi e leggeri. I manufatti di facile rimozione sono costituiti da strutture prive di fondazioni, anche puntuali, ma semplicemente ancorate al suolo (con l'impiego di tecnologia sufficiente a garantirne la stabilità) e sono di modeste dimensioni. Eventuali allacci alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

Le opere di cui sopra possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo.

Rientrano fra le opere e costruzioni descritte al precedente comma, purché di modeste dimensioni:

- chioschi/box provvisori;
- costruzioni ad involucro precario, cioè privo di rigidità propria quali teli, membrane e simili;
- tendoni o tende;
- strutture reticolari per rappresentazioni occasionali di durata limitata;
- ripari mobili e provvisori;
- prefabbricati leggeri, containers, mobilhome o maxicaravan e simili, allestimenti mobili;

Rientrano altresì fra le opere e le costruzioni precarie, per motivi contingibili ed urgenti legati al soddisfacimento di un pubblico interesse:

- allestimenti di aree di parcheggio;
- cambio di destinazione d'uso di immobile per fini di interesse pubblico;

- involucri leggeri e rimovibili stagionalmente, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, nonché coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e simili;

Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve richiedere un apposito Nulla Osta, in cui è previsto un termine di validità, presentando la documentazione sotto elencata:

- domanda in bollo a firma del richiedente e del proprietario;
- estratto mappa, planimetria in scala idonea e stralcio di PRG;
- rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (altezze, distanze, dimensioni);
- documentazione fotografica dei luoghi;
- dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato e fermo restando quanto disposto dal successivo comma, i manufatti e ricondurre in stato pristino i luoghi interessati dall'intervento senza nulla pretendere;
- garanzia fidejussoria a tutela del ripristino delle aree.

Trascorso il termine prefissato, le strutture di cui sopra devono essere rimosse e ne deve essere data opportuna comunicazione al Comune. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

In alternativa, nel caso di conformità al PRG e sussistendone tutti i necessari presupposti, dovrà essere regolarizzata la situazione con l'ottenimento di idoneo titolo edilizio e con il pagamento dei contributi se dovuti.

Il termine di durata massima prefissato non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori.

Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva ed in tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente ordinanza di rimessa in pristino dei luoghi, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.

Non rientrano nella tipologia delle costruzioni temporanee e richiedono pertanto il preventivo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio la realizzazione delle opere quando ricorrono le circostanze sotto precisate:

- quando il manufatto, pur non infisso al suolo ma solo ad esso aderente in modo stabile, è destinato ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali;

- qualora si tratti di roulotte, rimorchi e case mobili anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo;
- i box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche se semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo;
- i manufatti che vengono installati e rimossi secondo un periodo ciclico, destinati a rinnovarsi, anche con modalità diverse, per un tempo indeterminato e quindi tendenti a soddisfare necessità che non hanno precisi limiti temporali.

Necessitano, invece, di una semplice comunicazione le seguenti particolari opere temporanee e/o precarie, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 60 (sessanta) giorni:

- opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
- allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo-pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;
- scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari;
- impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile: in tali casi il periodo massimo consentito è di dodici mesi, prorogabile dietro motivata richiesta.

La comunicazione si limita a descrivere i luoghi e l'entità delle opere da realizzare nell'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento a firma del proprietario o avente titolo dell'area e del soggetto attuatore.

Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

Il mantenimento delle opere di cui sopra per periodi superiori a quelli fissati è autorizzato esclusivamente nel caso in cui esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. Il Nulla Osta viene rilasciato previa comunicazione assunta dalla Giunta Comunale.

I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.

10.1.2 STRUTTURE TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI

Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi ed alberghi. Devono essere preferibilmente interessate aree private, mentre per quelle pubbliche occorre dimostrarne preventivamente la disponibilità.

Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e superfici utili, la loro superficie coperta non può eccedere il 100% dell'attività esistente. Qualsiasi manufatto può essere installato solo al piano terra o eccezionalmente su terrazzi esistenti. L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile e del Codice della Strada; non possono essere interessate aree verdi, aiuole ed alberature anche singole e nemmeno spazi di parcheggio privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo. I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro antisfondamento e plexiglas senza sottostanti zoccolature in qualsiasi materiale. Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, pali portabandiera, standardi, ecc.). La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tali da essere facilmente rimossi. L'altezza massima di qualsiasi struttura temporanea non può superare un'altezza media di m. 3,50, nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso. Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.

In deroga alle previsioni del P.R.G., in centro storico tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere in metallo verniciato, legno e vetro e non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale. Ogni caso sarà comunque valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. I manufatti non potranno comunque interessare aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, anche se interessate da specifica concessione per l'uso.

L'allestimento delle aree date in concessione dovrà conformarsi e rispettare quanto disposto nella specifica delibera giuntale di concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo. La rimozione potrà essere richiesta qualora esigenza di progettazione di arredo urbano lo dovessero esigere.

Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve richiedere un apposito Nulla Osta, in cui è previsto un termine di validità, presentando la documentazione sottoelencata:

- domanda in bollo a firma del richiedente e del proprietario;
- estratto mappa, planimetria in scala idonea e stralcio di PRG;
- rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (altezze, distanze, dimensioni);
- documentazione fotografica dei luoghi;
- dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato e fermo restando quanto disposto dal successivo comma, i manufatti e ricondurre in stato pristino i luoghi interessati dall'intervento senza nulla pretendere;
- garanzia fidejussoria a tutela del ripristino delle aree.

11 CAPITOLO UNDICESIMO

11.1 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

11.1.1 TOLLERANZE

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali nel progetto:

- per lunghezze fino a ml. 2,00: +/-2%
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00: +/-1%, riconoscendo comunque il minimo di 4 cm;
- per lunghezze oltre a ml. 6,00: +/-0,5%, riconoscendo comunque il minimo di 6 cm;
- per altezze fino a ml. 5,00: +/-1%
- per altezze oltre a ml. 5,00: +/-0,5%, riconoscendo comunque il minimo di 5 cm;

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di +/-cm. 3, per qualsiasi altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di +/-cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.

Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

11.1.2 SANZIONI

Per le opere eseguite in assenza e/o difformità da concessione edilizia si applica quanto previsto dalla legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i..

Per le opere soggette a S.C.I.A. si applica quanto previsto dalla legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i..

Per l'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione per opere minori si procederà con l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino entro 90 giorni nei confronti del responsabile dell'abuso e del proprietario dell'area e/o dell'edificio ove insiste l'opera abusiva. In caso di inosservanza nei termini si procederà con la demolizione d'ufficio delle opere con rivalsa delle spese sostenute a carico dei responsabili dell'abuso e del proprietario se le stesse risultano eseguite all'interno del centro storico. Per opere eseguite all'esterno del Centro storico, in alternativa alla demolizione d'ufficio, potrà essere erogata una sanzione pecuniaria di € 1.000 nel caso in cui l'opera non sia in contrasto con il decoro della zona cui è inserita, previa domanda scritta da parte dei soggetti richiedenti

Nel caso di mancata, ritardata od incompleta presentazione della dichiarazione di inizio lavori di cui al capitolo 7 "Procedure ed adempimenti" art. 7.8 "Comunicazione di Inizio lavori" si provvederà con l'erogazione della sanzione pecuniaria di € 60,00.

Nel caso di mancata rimozione delle opere ovvero parziale rimozione e rimessa in pristino dell'area di opere di cui al Capitolo 13 "Costruzioni Provvisorie e Temporanee" di provvederà con l'emissione di ordinanza di sospensione lavori e rimessa in pristino ai sensi del titolo X della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.. In caso di mancata ottemperanza all'ordinanza oltre a quanto previsto dal titolo x della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m. il comune provvederà ad incassare la garanzia fidejussoria presentata a titolo di sanzione pecuniaria ovvero quale rivalsa delle spese per la rimessa in pristino d'ufficio, fatta salva la facoltà di conguaglio a consuntivo.

11.1.3 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento, approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art.16 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, diviene efficace a tutti gli effetti decorsi 45 giorni dalla trasmissione alla Provincia senza che la stessa ne abbia richiesto il riesame.

11.1.4 MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste all'art. 16 della L.R. 18/1983 e s.m.i..

Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente superate ed aggiornate dall'emanazione di leggi, deliberazioni e regolamenti degli enti sovraordinati.

11.1.5 SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

11.1.6 PREVALENZA TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.

11.1.7 POTERI IN DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.1955, n. 1357 e dell'art., 64 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

11.1.8 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere precedentemente autorizzati e non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono fatti salvi, purchè vengano iniziati e completati entro i termini di validità del relativo provvedimento autorizzativo.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti di validità del relativo provvedimento autorizzativo.

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

Giulianova li, novembre 2013


 Filippo
 DI GIOVANNI
 N. 366
 Sez. A/a
 Architetto

Arch. Sandro Di Filippo


 Sandro
 DI FILIPPO
 N. 100
 Sez. A/a
 Architetto