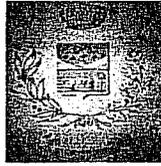


del 02/07/2004



COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDA'

Provincia di Reggio Calabria

Ufficio Tecnico

☎ 0966 990000 - Fax 0966 904055 - E-mail: ufftecnico.spcarida@libero.it

NUOVO REGOLAMENTO

EDILIZIO COMUNALE

IL TECNICO COMUNALE

(Ing. Nicodemo CALLA')

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

CAPITOLO I' = NORME PRELIMINARI	Art. 1- Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio
	Art. 2- Definizione parametri urbanistici
	Art. 3- Definizione degli interventi edilizi

CAPITOLO II' = ORGANI	Art. 4- Commissione Edilizia Comunale
	Art. 5- Sportello unico per l'edilizia

CAPITOLO III' = DISCIPLINA DELLE ATTIVITA'	Art. 6- Attività edilizia libera
	Art. 7- Interventi subordinati al permesso a costruire
	Art. 8- Interventi subordinati alla Denuncia Inizio Attività (DIA)

CAPITOLO IV' = TITOLIABILITATIVI	Art. 9- Permesso a costruire
	Art. 10- Denuncia di inizio attività (DIA)
	Art. 11- Certificato di agibilità
	Art. 12- Dichiarazione di inagibilità

CAPITOLO V' = DISPOSIZIONI VARIE	Art. 13- Lotto intercluso
	Art. 14- composizione lotto minimo e applicazione degli indici

CAPITOLO VI' = PIANI ATTIVATI	Art. 15- Definizioni
	Art. 16- Piani particolareggiati di iniziativa privata - Richiesta
	Art. 17- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica - Richiesta
	Art. 18- Approvazione

CAPITOLO VII' = NORME PROCEDURALI	Art. 19- Punti fissi e linee di livello
	Art. 20- Comunicazione di inizio lavori
	Art. 21- Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
	Art. 22- Conclusione del cantiere
	Art. 23- Cauzione per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
	Art. 24- Ultimazione dei lavori al rustico e fine dei lavori

CAPITOLO VIII = TUTELA DELL'AMBIENTE	Art. 25- Regolamentazione delle acque reflue
	Art. 26- Regolamentazione delle acque superficiali
	Art. 27- Salvaguardia e forma del verde

CAPITOLO IX = CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'	Art. 28- Requisiti
	Art. 29- Funzione residenziale e pertinenze, uffici e studi privati
	Art. 30- Attività diverse dalla residenza
	Art. 31- Dotazione impiantistica minima

CAPITOLO X = PRESCRIZIONI VARIE	Art. 32- Manutenzione e sicurezza delle costruzioni
	Art. 33- Facciate degli edifici ed elementi di pregio
	Art. 34- Elementi aggettanti dalle facciate
	Art. 35- Allineamenti
	Art. 36- Coperture, canali di gronda, pluviali
	Art. 37- Scale, rampe, ascensori, ringhiere e parapetti
	Art. 38- Numerazione civica
	Art. 39- Insegna, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.
	Art. 40- Passi carrai ed uscite dalle autorimesse
	Art. 41- spazi per parcheggi
	Art. 42- strade, passaggi privati e cortili
	Art. 43- Caveati, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini
	Art. 44- Piegazioni
	Art. 45- Occupazione di suolo pubblico
Art. 46- Eliminazione di barriere architettoniche	
Art. 47- Pertinenze ed accessori alle costruzioni	

CAPITOLO XI = DISPOSIZIONI FINALI	Art. 48- Tolleranze
	Art. 49- Entrata in vigore
	Art. 50- Norme transitorie

CAPITOLO I : NORME PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL R.E.

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

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

Il presente R.E. obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari, quali Leggi Statali e Regionali ed atti aventi forza di Legge.

Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

ART. 2 - DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi, finalizzati alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili, sono regolati dalle seguenti definizioni e parametri :

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

- ◆ Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile Abitabile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziale (Snr);

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,70.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da : $Sc = Su + 60\% Snr$.

- ◆ Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa):

a.4) Superficie utile (Su): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizi e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

a.6) Superficie totale (St): è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.

B) SUPERFICIE LORDE (SL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali compresi i porticati, escluso quelli sotto il livello del suolo non computabili ai fini volumetrici di cui alla definizione di volumi interrati, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

E' il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf : superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreno con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

La superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi ai sensi della legge 122/1989.

f.6) Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scale, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

f.7) Piano sottotetto

Intendendo per tali, i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,20 con esclusione di zone ad andamento orizzontale.

f.8) Locali o volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di imposta dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento, il vano corsa degli ascensori.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di imposta del tetto), gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero.

G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

g.1) Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

g.2) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) Altezza delle fronti (Hf): è data dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- pavimento del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- linea di imposta del tetto;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

g.4) Altezza massima (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato.

g.5) Altezza virtuale (Hv): è data dalla media ponderale delle altezze (Hf) dei fronti dell'edificio, dove il fattore ponderale è costituito dalle lunghezze dei fronti, o della parte di essi nei casi di variazioni di altezza sullo stesso fronte.

In tale altezza non vanno computate le variazioni di quota nelle zone di accesso ai piani interrati, seminterrati di ampiezza fino a m. 4,50.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato così come definita al punto C dell'art. 2.

h.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima di ogni spigolo del perimetro della superficie coperta del fabbricato misurata perpendicolarmente al confine di proprietà, dal confine di zona, dal confine stradale;

h.2) Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra gli edifici misurata da ogni spigolo lungo il prolungamento ideale delle pareti perimetrali che su di esso concorrono, sino alla intersezione del fabbricato prospiciente.

I) DEFINIZIONE DI VOLUMI

i.1) Volume utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2) Volume lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

i.3) Volume totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

i.4) Volume virtuale (Vv): è il volume da computare ai fini della fabbricabilità territoriale o fondiaria, determinato:

- 1) dal prodotto dell'altezza virtuale Hv per le superfici racchiuse tra i muri perimetrali;
- 2) Nel caso di edifici multipiano sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o dei solai di copertura. Nel caso in cui l'altezza utile (Hu) è inferiore a m. 3,00 l'altezza del piano è data dalla somma di m. 3,00 e dell'effettivo spessore del solaio. Il volume del piano seminterrato è determinato dal prodotto della superficie, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza virtuale riferita allo stesso piano.

Nel volume virtuale non vanno computati:

- 1) i piani interrati, i piani seminterrati ed il vespaio nei quali il pavimento posto all'estradosso del solaio di copertura è posto in ogni suo punto a quota non superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Quanto sopra è riferito ai piani interrati e seminterrati con destinazione cantina, depositi non produttivi, ripostigli, impianti tecnici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura. Sono altresì computati i volumi interrati eccedenti la cubatura virtuale fuori terra.

- 2) i volumi o locali tecnici;
- 3) i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- 4) i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati, per altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quanto la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di $\frac{1}{4}$ della superficie lorda dell'unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto.
- 5) I sottotetti.

L) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

l.1) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

l.2) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

l.3) Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

l.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume virtuale massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).

l.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume virtuale massimo realizzabile per ogni mq. Di superficie fondiaria (mc/mq).

l.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).

l.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

M) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

m.1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

m.2) Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del reddito globale del proprio nucleo familiare risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

m.3) Unità di lavoro a tempo pieno (Ul): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate, a livello comunitario a 2300 ore annue).

m.4) Allevamento domestico: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

m.5) Allevamento zootecnico intensivo: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U. in via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

m.6) Allevamento industriale: si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità del bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:

3,5/UBA/ha nel 1993

3,0/UBA/ha nel 1994

2,5/UBA/ha nel 1995

2,0/UBA/ha nel 1996

m.7) Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.): deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91.

m.8) P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

m.9) Serra fissa: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

ART. 3 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della legge 457/78 e dall'art. 1 lett. A) del Testo Unico in materia edilizia di cui al D. Lgs 6 giugno 2001 n° 378 e riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In essi sono in particolare ricompresi:

- la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- le opere da pittore.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della legge 457/78 e dall'art. 1 lett. B) del Testo Unico in materia edilizia di cui al D. Lgs 6 giugno 2001 n° 378 e riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. In essi sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;
- l'apertura o chiusura di parti esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- recinzioni definitive;
- pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

C) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 457/78 e dall'art. 1 lett. C) del Testo Unico in materia edilizia di cui al D. Lgs 6 giugno 2001 n° 378 e riguardano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della legge 457/78 e dall'art. 1 lett. D) del Testo Unico in materia edilizia di cui al D. Lgs 6 giugno 2001 n° 378 e riguardano gli interventi rivolti a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In particolare, l'intervento di demolizione e successiva fedele ricostruzione può essere concesso alle seguenti condizioni:

- in zona eventualmente sottoposta a tutela della legge 1497/39 e 431/85:

- a) il manufatto interessato dall'intervento dovrà versare in condizioni statiche di faticenza tali da non consentire ogni diverso intervento;
- b) la condizione di cui sopra dovrà essere comprovata a mezzo di certificazione di idoneità statica o sismica redatta da professionista qualificato ed abilitato, corredata da documentazione fotografica e particolari grafici dimostrativi, redatti a mezzo di perizia giurata;
- c) che a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale venga confermata tale condizione;
- d) l'intervento di ricostruzione dovrà rispettare, ove possibile, l'area di sedime del fabbricato interessato dall'intervento ed i parametri previsti dal Programma di Fabbricazione vigente, nonché le destinazioni d'uso, che potranno rimanere le stesse o ammissibili per la zona omogenea presa in esame, così come le superfici e i volumi.

- nelle altre zone del territorio comunale:

Il fabbricato interessato dall'intervento potrà subire modifiche nell'altezza, nella sua conformazione globale o di qualsiasi altro elemento costitutivo, esclusivamente per migliorare l'aspetto architettonico.

In alcuni casi, quando il complesso dei volumi e l'articolazione degli stessi non consente una ristrutturazione globale, è consentita la ricostruzione dell'edificio demolito o da demolire rispettando soltanto i parametri edilizi e le destinazioni d'uso, adottando una diversa configurazione planaltimetrica.

Non è consentito frazionare la volumetria esistente in più manufatti, mentre potrà essere concessa la fusione di più volumetrie al fine di realizzare un unico fabbricato.

E) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono quelli relativi alla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

E1- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o anche interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera E6;

E2 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

E3 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

E4 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

E5- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

E6- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del Programma di Fabbricazione, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

E7 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

F) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

G) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione dell'uso.

H) SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

I) INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.
- . cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- . vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- . lapidi e cippi commemorativi;
- . cabine di pubblici servizi;
- . manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- . altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- . recinzioni;
- . tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- . manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- . arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- . muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- . sistemazione aree libere;

COMUNE DI SAN/PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

- . depositi di materiali a cielo aperto;
- . edilizia funeraria.

L) MANUFATTI PROVVISORI

Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.

Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

CAPITOLO II : ORGANI

ART. 4 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

E' facoltà del Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2 del t.u. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, istituire la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) quale organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.

Qualora istituita, la C.E.C. esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:

- a) strumenti urbanistici generali e varianti ;
- b) strumenti attuativi degli strumenti generali.
- c) regolamento edilizio e sue varianti;

Nel settore edilizio la C.E.C. esprime il proprio parere in merito a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio subordinati al preventivo rilascio del permesso a costruire è salva la facoltà del Sindaco di sottoporre al parere della C.E. ogni argomento o progetto che questi ritenga opportuno per un migliore governo e tutela del territorio.

Qualora istituita, la C.E.C.

- sarà nominata dal Consiglio Comunale il quale provvederà anche a stabilire la composizione sulla scorta della legislazione vigente prevedendone il numero minimo consentito e dando più spazio al settore tecnico rispetto a quello politico
- le funzioni di segretario della C.E.C. saranno svolte dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
- I componenti della C.E.C. resteranno in carica per la durata dell' Amministrazione in carica.
- I componenti possono essere rieletti una sola volta (CFR. normativa su revisori dei conti).
- Per i componenti della Commissione Edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli Assessori Comunali. I membri elettivi della Commissione Edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti di controllo preventivo e successivo sull'attività urbanistico - edilizia del comune.
- I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio comunale subentrante. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono alla carica.
- In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CE, la Giunta comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
- può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è stato richiesto il suo parere.
- La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri :
 - Parere Favorevole :
 - Parere Favorevole con Prescrizioni ;
 - Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo e successivo sull'attività urbanistico - edilizia del Comune.
 - I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio comunale subentrante. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
 - In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CE, la Giunta comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
 - Parere Contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Funzione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce su convocazione del Presidente o su richiesta della maggioranza dei membri.

Essa è validamente costituita con la presenza di almeno la metà dei componenti compreso il presidente. Le deliberazioni, opportunamente motivate, sono stese su apposito verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

I singoli componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e discussione di argomenti dei quali si trovino direttamente interessati; se presenti devono denunciare tale loro condizione e ritirarsi dalla seduta.

L'osservanza di questa prescrizione deve risultare verbale.

I componenti la C.E.C. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La violazione comporta la decadenza da membro della Commissione ad opera del Consiglio Comunale e la segnalazione all'ordine ad al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

ART. 5 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal regolamento in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n° 379, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 9-punto 10-;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

/ *COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ* /
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione Calabria -Servizio edilizia asismica;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) il parere dell'autorita' competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitu' viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla-osta dell'autorita' competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

CAPITOLO III - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA'

ART. 6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- A. interventi di manutenzione ordinaria;
- B. b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- C. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- D. installazione di baracche mobili da cantiere, per il periodo di esecuzione delle lavorazioni principali;
- E. lavorazioni in esecuzione di ordinanze contingenti ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 08.06.1990 n.142, limitatamente alle opere ingiunte;
- F. qualsiasi opera temporanea destinata ad assolvere ad esigenze contingibili, esaurite le quali, il terreno di sedime o comunque interessato dalle opere, viene riportato allo stato iniziale.
- G. Qualsiasi fabbrica della superficie di non più di mq. 25,00 ubicata in zona agricola, distante non meno di 200 metri dalla linea di demarcazione di qualsiasi zona territoriale omogenea, realizzata con qualsivoglia materiale, destinata esclusivamente ad allevamento domestico o a casetta agricola. Per tale fabbrica debbono essere rispettati in ogni caso le norme sulle distanze tra fabbricati e dai confini stabilite per la zona agricola E.
- H. I lavori di sostituzione del manto di copertura esistente.

ART. 7 - INTERVENTI SUBORDINATI AL PERMESSO A COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- A. gli interventi di nuova costruzione;
- B. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- C. gli interventi relativi all'arredo urbano
- D. gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- E. variazione della destinazione d'uso con o senza interventi edilizi sull'unità immobiliare.

ART. 8 - INTERVENTI SUBORDINATI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6 e all'articolo 7 del presente regolamento e quindi sommariamente gli interventi di

- A. manutenzione straordinaria
- B. restauro e di risanamento conservativo
- C. ristrutturazione edilizia
- D. sistemazione dei terreni

Sono altresì sottoposte a 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.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino 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.

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

Le regioni individuano con legge le tipologie di intervento assoggettate a contributo di costruzione, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

E' comunque salva la facolta' dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1.

TABELLA RIEPILOGATIVA

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	PERMESSO A COSTRUIRE	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)
	interventi di nuova costruzione	
	interventi di ristrutturazione urbanistica	
	interventi relativi all'arredo urbano	
	interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unita' immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;	
	variazione della destinazione d'uso con o senza interventi edilizi sull'unita' immobiliare	
interventi di manutenzione ordinaria		
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		
opere temporanee per attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato		
installazione di baracche mobili da cantiere, per il periodo di esecuzione delle lavorazioni principali		
lavorazioni in esecuzione di ordinanze contingenti ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 08.06.1990 n.142, limitatamente alle opere ingiunte		
qualsiasi opera temporanea destinata ad assolvere ad esigenze contigibili, esaurite le quali, il terreno di sedime o comunque interessato dalle opere, viene riportato allo stato iniziale		
Qualsiasi fabbrica della superficie di non più di mq. 25,00 ubicata in zona agricola, distante non meno di 200 metri dalla linea di demarcazione di qualsiasi zona territoriale omogenea, realizzata con qualsivoglia materiale, destinata esclusivamente ad allevamento domestico o a casetta agricola. Per tale fabbrica debbono essere rispettati in ogni caso le norme sulle distanze tra fabbricati e dai confini stabilite per la zona agricola E.		
I lavori di sostituzione del manto di copertura esistente.		
		manutenzione straordinaria
		restauro e di risanamento conservativo
		ristrutturazione edilizia
		sistemazione dei terreni
		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

CAPITOLO IV: TITOLI ABILITATIVI

ART. 9 - PERMESSO A COSTRUIRE

1. - CARATTERISTICHE

Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Hanno titolo pertanto i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi :

- a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dalla certificazione di rito (atto di proprietà, contratto registrato, certificato conservatoria dei registri immobiliari). Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 865/71;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) i locatari, solo per interventi di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice Civile;

g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione; Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionaria di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.) 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 necessarie per l'intervento.

l) in luogo del titolare possono presentare la domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Il permesso di costruire e' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile e può essere oneroso, gratuito o convenzionato ai sensi dei successivi articoli.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

2. - PRESUPPOSTI

Il permesso di costruire e' rilasciato in conformita' alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire e' comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, puo' ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere piu' onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

3. CARATTERISTICHE

Il permesso di costruire e' rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

4. DEROGA AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il permesso di costruire in deroga al Programma di Fabbricazione e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, puo' riguardare esclusivamente i limiti di densita' edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, indici volumetrici e di zonizzazione urbanistica.

5. EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non puo' essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non puo' superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volonta' del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga puo' essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera

da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attivita' ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

6. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalita' indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, puo' essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, e' corrisposta in corso d'opera, con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche stabilite dalla Regione.

Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformita' alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici e' determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione e' adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, lettera d), i comuni hanno comunque la facolta' di

deliberare che costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

7. RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire e' ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione e' pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non e' dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

8. CONVENZIONE-TIPO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 10, il Comune approva una convenzione-tipo nonché uno schema di atto unilaterale d'obbligo sulla base dei criteri e parametri stabiliti dalla Regione, in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione e' nulla per la parte eccedente.

9. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un

contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere e' stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri regionali.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attivita' turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonche' una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attivita', con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonche' di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

10. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 9, va presentata allo sportello unico corredata da:

- un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- gli elaborati tecnici in unica copia costituiti da:
 - a) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. o alle norme di attuazione del P.di F.;
 - b) stralcio del P. di F.. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c) stralcio catastale in scala 1:2000/1:1000;
 - d) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
 - e) planimetria in scala 1:200 e/o 1:500 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella scala sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato; tale planimetria dovrà pure indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali (ove necessario);
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori (ove necessario);
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.) (ove necessario);
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento della pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas (ove necessario);

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

- dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
- progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2° del D.P.R. 447/91 del 6.12.91;
- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento, nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici:
 - modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterali d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
 - dimostrazione di avere titolo per il godimento della gratuità del permesso a costruire;
 - parere del Servizio competente dell'A.S.L.;
 - ove necessita, documentazione per la prevenzione incendi;
- per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
 - qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - se richiesta, documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 49/97 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
 - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.L. 11.3.1988;
 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;
 - autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
 - per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
 - certificato storico catastale;
 - scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla osta statali, regionali, comunali, ecc. prescritti.

Per le opere di urbanizzazione:

a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;

/ *COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ* /
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura, e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi;

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Tutti gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso a costruire sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta del permesso a costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero

dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e' data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalita' stabilite dal presente regolamento edilizio.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

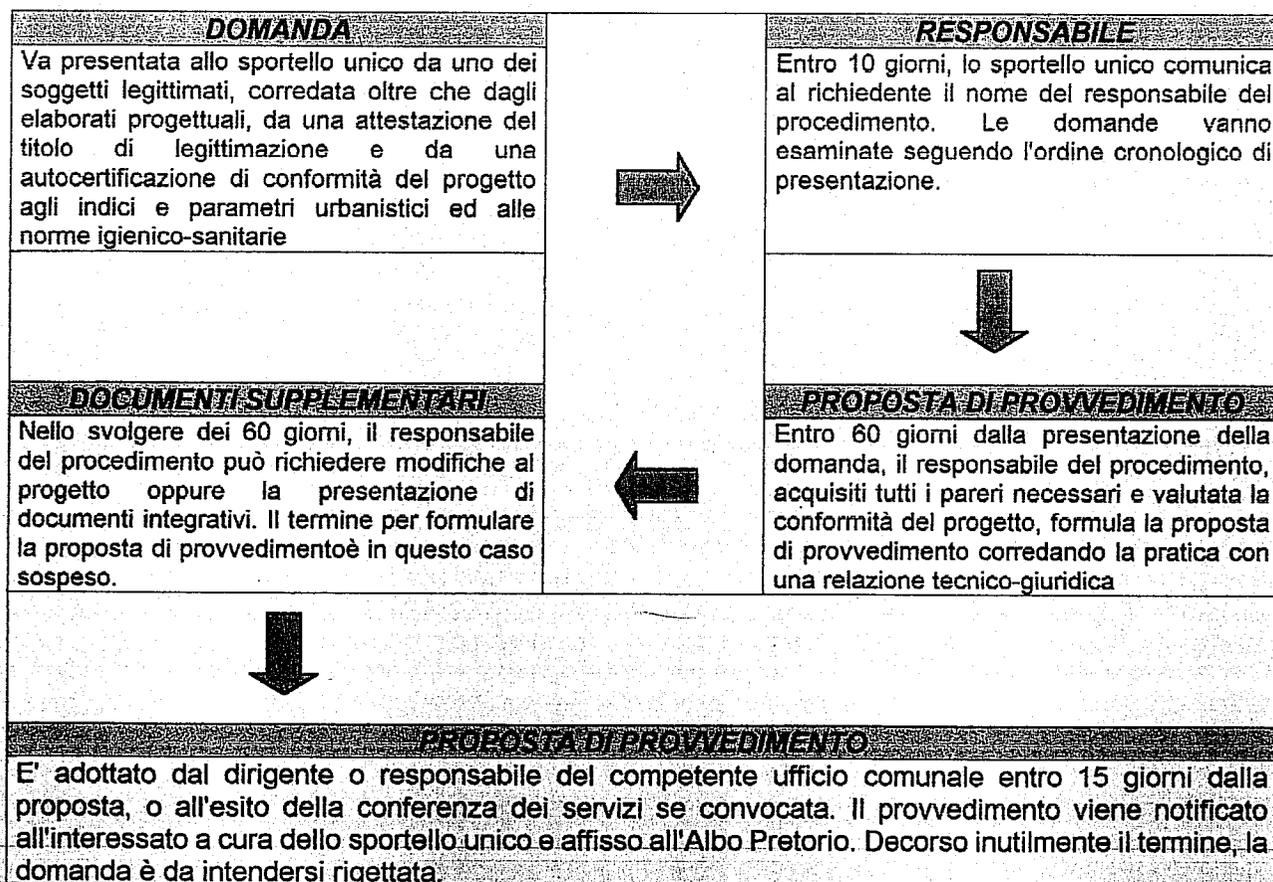
Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14.

11. INTERVENTO SOSTITUTIVO DELLA REGIONE

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dal punto precedente, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato puo', con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiederelo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facolta' di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato puo' inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Schema procedurale



ART. 10 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attivita', almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformita' delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonche' il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attivita' e' corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed e' sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento e' subordinata a nuova denuncia.

L'interessato e' comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e' priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti.

La sussistenza del titolo e' provata con la copia della denuncia di inizio attivita' da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonche' gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o piu' delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorita' giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

E' comunque salva la facolta' di ripresentare la denuncia di inizio di attivita', con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformita' dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attivita'.

ART. 11 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilita' attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attivita', o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilita'. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquantomila a novecentomila.

COMUNE DI SAN PIETRO/DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, e' tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) 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;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso e' di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 puo' essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità è comunque in ogni caso subordinato alla realizzazione di tutte le opere di finitura esterna (intonacatura, infissi, copertura, pluviali, discendenti, ecc.) non solo dell'unità immobiliare di cui viene richiesto il rilascio, ma di tutto l'intero immobile in cui detta unità è inserita.

ART. 12 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE

ART. 13 - LOTTO INTERCLUSO

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra lotti già edificati.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedito e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato che, pur ricadendo in una zona omogenea che prescrive la preventiva lottizzazione per la sua utilizzazione edilizia, risulta essere dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi immediatamente utilizzabile ai fini edificatori.

Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione dell'attuale strumento urbanistico e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati

Per la edificazione dei lotti interclusi non si tiene conto del rispetto né dell'indice di fabbricabilità fondiaria, né dell'indice di utilizzazione fondiaria né tantomeno della altezza come stabiliti per la zona omogenea in cui esso ricade. L'unica limitazione a cui esso è assoggettato è solo quella relativa all'allineamento dei fabbricati limitrofi, mentre per l'altezza questa dovrà essere pari alla media delle altezze dei fabbricati limitrofi.

ART. 14 - COMPOSIZIONE LOTTO MINIMO E APPLICAZIONE DEGLI INDICI

In tutte le zone omogenee del P. di F., la contiguità funzionale di diversi lotti, coincide con quella fisica.

Solo nelle zone agricole E, e solo per impianti a destinazione agricola e/o per essere adibiti alla residenza commisurate comunque alla reale necessità sia dell'attività agricola che abitativa dell'imprenditore agricolo a titolo principale, da dimostrarsi attraverso apposita relazione tecnico-agraria da parte di professionista abilitato, è ammissibile il coacervo di fondi anche non contigui purchè essi ricadano nello stesso territorio comunale ed abbiano la stessa destinazione agricola E. Ai fini del rapporto di volume, è ammesso, per tali fondi, e per tali circostanze, il trasporto di cubatura che comunque dovrà essere annotato in apposito registro da tenersi presso l'ufficio comunale competente.

Quando un qualsiasi lotto risulta essere inserito per diverse sue parti in zone territoriali omogenee diverse del P. di F., ai fini della sua edificazione il calcolo del volume realizzabile viene calcolato sulla sommatoria dei prodotti delle singole superfici della zona territoriale omogenea per il rispettivo indice di fabbricabilità fondiaria ed ogni parte dell'edificio dovrà soddisfare il rispetto degli altri indici e parametri della zona territoriale omogenea in cui essa ricade.

TITOLO VI : PIANI ATTUATIVI

ART. 15 - DEFINIZIONE

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Programma di Fabbricazione e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;

ART. 16 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.

Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

La documentazione da allegare alla richiesta è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) stralcio del P. di F., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - b) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - c) viabilità e toponomastica;
 - d) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);

- 4) Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;

- c) superficie territoriale St.
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria St;
- e) superficie fondiaria St di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- J) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P. di F. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

Tale relazione deve essere redatta nei territori classificati sismici in funzione dell'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 13 legge 64/74.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P. di F., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della legge 17 giugno 1942, n. 1150 (art. 8 legge 6 agosto 1967, n. 765), e dalla

delibera di Consiglio Comunale n..... del e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della legge 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei V.V.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della legge 1497/39, 431/85.

3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carri rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

4. Autorizzazione del Comando Militare Territoriale competente alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte degli Uffici preposti da acquisire anche con apposita conferenza dei servizi.

6. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART. 17 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ART. 18 - APPROVAZIONE

I piani attuativi di iniziativa privata sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 20/1980 e 15/1981 e relative circolari esplicative. L'esecuzione è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dalle LL.RR. richiamate. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula della convenzione e prima del rispetto di tutti gli adempimenti in essa previsti, non possono essere rilasciate i permessi a costruire previsti dal piano stesso.

TITOLO VII: NORME PROCEDURALI

ART. 19 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso a costruire è tenuto a richiedere al Sindaco l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

ART. 20 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Il titolare del permesso a costruire deve comunicare all'Ufficio Comunale competente la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro 15 giorni.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della legge 5.11.71, n. 1086;
- b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
- c) i lavori si considerano iniziati quando le opere soddisfano le condizioni proprie di ogni categoria di opere o di tipo di intervento. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'esecuzione complessiva dello scavo di sbancamento e delle fondazioni costituisce comunque inizio dei lavori. I lavori dovranno essere condotti con celebrità e continuità ed essere seguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative in materia.

ART. 21 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

Il permesso a costruire e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quanto dovuto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Dirigente, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Alla ripresa dei lavori dovrà essere data immediata comunicazione al Predetto Ufficio.

ART. 22 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente dopo aver chiuso le fronti dei ponti verso strada con stuoie e graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Il titolare di concessione edilizia o della denuncia di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite di competenti uffici comunali.

La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettere e muniti di segnale illuminate a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno o comunque tali da non risultare trasparenti.

Va inoltre assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, tutto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Per l'occupazione del suolo pubblico dovrà prodursi apposita richiesta nelle forme e con le modalità stabilite dal regolamento comunale C.O.S.A.P.

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la sostituzione di assiti o ponteggi su area pubblica deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune ed agli Enti di erogazione, dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico, ove non vengano rispettati le predette modalità di esecuzione, potrà essere eseguita a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio comunale competente, devono essere rimborsate a cura del titolare suddetto entro 15 gg. dall'invito di pagamento; in difetto l'amministrazione comunale procederà in via forzata.

ART. 23 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il titolare il permesso a costruire, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'Ufficio Tecnico, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (legge 1089 dell'1.6.1939).

ART. 24 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI AL RUSTICO E FINE DEI LAVORI

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il titolare il permesso a costruire, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il titolare il permesso a costruire, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata R.R., la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, ivi compreso il completamento globale della facciata completa di grondaie di discendenti pluviali.

TITOLO VIII: TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 25- REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Le acque reflue debbono essere convogliate a cura dei proprietari nella fognatura comunale, laddove esistente; laddove non esiste la fognatura comunale i proprietari dovranno comunque prevedere un sistema di smaltimento alternativo.

L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Dirigente.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc....) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

ART. 26 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella rete di raccolta delle acque bianche comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.

ART. 27 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

La distanza dai confini per nuove piantumazioni è così regolamentata:

- arbusti cm 50;
 - alberi di media dimensione ml 3,50;
 - alberature ml 5,00;
 - dagli edifici le distanze devono essere:
 - alberi a chioma piccola 4,50 ml;
 - alberi a chioma grande 7,00 ml;
- le alberature vanno intese nella dimensione della chioma tipica della specie natura;

E' vietato piantare alberi e siepi, lateralmente alle strade esterne agli abitati, a distanza minore delle seguenti:

- a) per gli alberi, m 3 misurati dal confine della strada, salvo che dalle Autorità competenti siano consentite distanze minori;
- b) per le siepi, tenute all'altezza non maggiore di 1 m sul terreno, cm 50 misurati dal confine della strada. In ogni caso la distanza non può essere mai minore di 1 m misurata dal ciglio della strada;
- c) per le siepi di maggior altezza la distanza sarà di m 2,50 misurati dal ciglio esterno del fosso, oppure dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, ed in ogni caso non minore di 3 m dal ciglio della strada.

Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,30 m. - rilevato a 2 m. dal colletto - devono essere conservate.

L'eventuale abbattimento può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Dirigente che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

TITOLO IX: CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

ART. 28 - REQUISITI

1) REQUISITI DI FRUIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE

L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità di spazi e delle attrezzature.

2) DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI

Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

ART. 29 - FUNZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE, UFFICI E STUDI PRIVATI

1. Prescrizioni generali.

Il progetto deve dimostrare una articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

In particolare, per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura e igiene della persona.

Le esigenze relative allo svolgimento di altre attività (soggiorno, studio, ecc.) saranno assunte come obiettivo di progettazione, senza che diano luogo a prescrizioni dimensionali e morfologiche. Gli spazi per attività principale devono comunque essere dotati di illuminazione e ventilazione naturale, ad eccezione degli spazi per la preparazione ed il consumo dei cibi (cucina) che possono essere realizzati in nicchia aperta su altri spazi per attività principale, purché comunque dotati di adeguata ventilazione meccanica.

2. ALTEZZE

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:

2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.

2,70 m per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (h_v) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile ed s la superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m. 1,80; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m. 2.20.

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede $\frac{1}{12}$ della superficie del locale;

/

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

/

- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale > 2.20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere > 1.80 m e l'altezza media > 2.20 m.
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del Rapporto illuminante va calcolato sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere sup. a 2.70 m.

Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a m 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 m per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.

Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2,40 m; è ammessa una altezza minima di 2,00 m. nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si vedano comunque le normative previste dal D.M. 1.2.1986.

3. SUPERFICI MINIME

Le unità residenziali devono possedere una superficie minima utile pari a 28 mq; nel caso in cui tale superficie venga raggiunta con spazi di altezza inferiori a 2,70 (soppalchi, ...) si dovrà avere comunque una cubatura minima pari a 76 mc netti.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975.

Oltre a tali indicazioni generali, occorre rispettare i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti (in particolare dalla L. 30 marzo 1971 n. 118 e relativo regolamento, dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e relativo regolamento) per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

CUCINE

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed areato direttamente dall'esterno.

Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché areati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a 0,5 mc/hmc ed inseribili in aggiunta, pari a 3 mc/hmc in corrispondenza del piano cottura.

In tal caso lo spazio soggiorno (di superficie > 14 mq previsto dal D.M. 5.7.1975) va misurato al netto della superficie destinata a cucina.

BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio destinato a servizio igienico. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime previste dal requisito RC 7.3. Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili fino ad idonea altezza di facile lavatura.

Per le dimensioni e dotazioni si rimanda alla legge n. 13/89 e relativi D.M.

Nota:

D.M. 5.7.1975

Art. 2 Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di alcune mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Art. 3 Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza,

per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

AR 1. 30 - ATTIVITA' DIVERSE DALLA RESIDENZA

PRESCRIZIONI GENERALI

Il progetto deve dimostrare un'articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto e al normale movimento della persona in relazione al lavoro da compiere, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

1. ALTEZZE DEGLI SPAZI

Per gli spazi destinati all'attività principale relativi alle destinazioni sopradefinite l'altezza minima netta deve risultare non inferiore a 3.00 m.

Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza minima, deve risultare non inferiore a 2.70 m; per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici, il limite è fissato in 2,40 m.

2. SUPERFICI E DOTAZIONI MINIME (per i luoghi di lavoro)

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc....) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni dettate dalle norme di legge.

Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14 mq.

Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati la superficie minima deve essere 9 mq per vano, garantendo per ogni addetto almeno 6 mq.

I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,2 mq ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino. I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti. Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi.

Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi. Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

La mensa, il locale o la zona di ristoro devono essere realizzati nei luoghi di lavoro ogni volta che le persone occupate rimangono nel fabbricato a consumare cibi o bevande durante gli intervalli e le pause di lavoro. Tali locali devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.

Per quanto riguarda l'ambulatorio negli ambienti di lavoro si rimanda all'art. 30 del DPR 303/56.

Per le destinazioni d'uso specifiche valgono le disposizioni normative vigenti in materia: in altri casi, non contemplati dalle norme vigenti, è compito del progettista definire ed indicare i minimi funzionali in relazione agli specifici obiettivi di progettazione.

3. RIFERIMENTI PARTICOLARI

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19.03.1956 n. 303 e DPR 27.04.55 n. 547 e leggi di recepimento di direttive CEE.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, nonché per le attività classificate ai sensi dell'art. 2 della legge 33/90 e sue modificazioni, si richiama la normativa di settore e le prescrizioni riguardanti l'EDILIZIA SPECIALE.

Per "Edilizia Speciale" si intende, fra l'altro, quella relativa a:

- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- lavanderie;
- pubblici esercizi.

ART. 31 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

Gli spazi, in generale, devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

Le dotazioni minime di seguito riportate sono cogenti per le relative destinazioni sottoelencate, qualora non regolamentate da specifiche normative vigenti.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ASSIMILABILI

SPAZIO CUCINA

Impianto idrosanitario

Gli spazi cucina devono possedere:

1- Un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la miscelazione e regolazione della portata.

2 -Un terminale, dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se non prevista in altro locale apposito.

Gli spazi cucina dovranno inoltre essere dotati di due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie.

Gli spazi cucina dovranno essere dimensionati per il posizionamento di un lavello di 1,20 x 0,60 m.

Impianto gas

Gli spazi cucina devono essere dotati di terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove si presente, con la caldaia.

Impianto smaltimento areiformi

Gli spazi cucina devono essere dotati di una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica.

In ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal D.M. 21.4.1993. Approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato secondo la normativa vigente. In linea generale, il requisito di legge si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano progettati e realizzati nel rispetto della legislazione vigente (legge 5.3.1990, n. 46 e relativi decreti di attuazione, legge 18.10.1977 n. 791, legge 1.3.1968 n. 186, D.P.R. 547 del 27.4.1955), e delle norme CEI vigenti.

SPAZIO BAGNO

Impianto idrosanitario

Gli spazi bagno devono possedere:

1. Tre terminali, a servizio del lavabo, del bidet e della vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i, per l'erogazione di una quantità di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente. I "bagni ridotti" possono non essere dotati del terminale a servizio della vasca da bagno se tale vasca non è prevista.
2. Un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità di acqua tale da garantire la pulizia del water stesso.
3. Un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro locale).

Gli spazi bagno dovranno inoltre essere dotati di tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidet, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia, di un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali e di un terminale di scarico predisposto per il collegamento con lo scarico della lavatrice, ove prevista.

Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idrosanitari:

- water;
- bidet;
- lavandino;
- vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

TITOLO X: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 32 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
3. Qualora non provvedano, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso a costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di rilascio del permesso a costruire.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. 1934 della legge Comunale e Provinciale.

ART. 33 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 100 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, facciata a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

ART. 34 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,80 dal piano del marciapiede e a ml 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Dirigente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con-zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.; comunque sempre evitando di costituire servitù sulla proprietà vicina.

ART. 35 - ALLINEAMENTI

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Dirigente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ART. 36 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

ART. 37 - SCALE, RAMPE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m. nel caso di nuove costruzioni, e minima 1,00 m. nel caso di restauri e ristrutturazioni. Le scale devono essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala

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'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati 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 0,90 m per 1,30 m, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterali, avente larghezza minima di 0,80 m; - meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a 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 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

ART. 38 - NUMERAZIONE CIVICA

Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

ART. 39 - INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC.

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

L'apposizione è soggetta al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

ART. 40 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml 3,50 se curva.

ART. 41 - SPAZI PER PARCHEGGI

La normativa vigente distingue il parcheggio pubblico (art. 3 e succ. del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e art. 13 della legge n. 426/71) dal parcheggio privato (art. 18 della legge 765/67).

Il parcheggio pubblico è quello previsto nel Programma di Fabbricazione

- nella misura di 2,50 mq/ab insediato o da insediare per gli insediamenti residenziali;
- nel rapporto del 10% della intera superficie destinata a nuovi insediamenti a carattere industriale;
- nel rapporto del 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

Il parcheggio privato deve essere previsto in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione (qualunque sia la destinazione funzionale) e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozio o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni venti metri cubi di costruzione.

In base all'art. 9 della legge n. 122/89 i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi, nel piano terreno dei fabbricati e nel sottosuolo di aree pertinenziali (art. 17 comma 90 L. 127/97) parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

ART. 42 - STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Dirigente dell'ufficio.

E' facoltà del Dirigente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione di acqua.

Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o tocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 43 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

ART. 44 - RECINZIONI

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richiesta dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

In particolare le recinzioni su strada comunali al di fuori del centro urbano saranno poste a distanza di ml 3,00 dal perimetro della carreggiata. Per le strade interpoderali è fatto divieto di porre recinzioni a distanza inferiore a ml 1,00 dal bordo della carreggiata. Sia le recinzioni che i muri di sostegno dovranno essere realizzati in materiale tradizionale, escludendo categoricamente l'impiego di cemento armato a vista.

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

ART. 45 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Il titolare del permesso a costruire o della D.I.A., quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del permesso a costruire ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

ART. 46 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli edifici, spazi e servizi pubblici e privati devono rispettare le norme regolamentari del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, del D.M. Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

Negli edifici pubblici deve essere garantito un livello di accessibilità degli spazi interni tale da consentire la fruizione dell'edificio sia al pubblico che al personale in servizio, secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236;

Per gli spazi esterni di pertinenza degli stessi edifici, il necessario requisito di accessibilità si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso per l'accesso all'edificio fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

Per gli edifici residenziali devono essere garantiti tre diversi livelli o gradi di utilizzabilità (Accessibilità, visibilità e adattabilità) in relazione a quanto previsto dal D.P.R. n. 503/96 e D.M. LL.PP. N. 236/89;

Le normative specifiche riguardanti singoli tipi edilizi possono articolare o limitare il criterio generale di accessibilità in relazione alla particolarità del tipo;

In sede di definizione e di applicazione di norme concernenti specifici settori, quali sicurezza, contenimento consumi energetici, tutela ambientale, ecc., devono essere studiate o adottate, nel rispetto di tali normative, soluzioni conformi alle disposizioni del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n. 236;

Per gli alloggi di servizio valgono le disposizioni di cui all'art. 3.3 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, relative agli alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata.

Per le unità ambientali e loro componenti come porte, pavimenti infissi esterni, arredi fissi, terminali degli impianti, servizi igienici, cucine, balconi e terrazze, percorsi orizzontali, scale rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici, autorimesse, valgono le norme stabilite ai punti 4.1 e 8.1. del decreto del Ministro dei lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236.

Per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio e loro componenti come percorsi, pavimentazioni e parcheggi valgono le norme stabilite ai punti 4.2 e 8.2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

10. Per le modalità di misura dei componenti edilizi e per le caratteristiche degli spazi di manovra con la sedia a ruote valgono le norme stabilite al punto 8.0 del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989, n. 236.

ART. 47 - PERTINENZE E ACCESSORI ALLE COSTRUZIONI

Sono pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice civile i beni che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con lo stesso (recinzioni, piscine, campi da tennis, box a servizio esclusivo della costruzione principale).

Accessori, invece, sono quegli elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo pensabile un'utilizzazione separata dallo stesso (locale caldaia, locale per cabine elettriche ecc.)

Nella realizzazione di tali manufatti ancorché non computabili in termini di volumi, devono in ogni caso essere previste distanze dai confini e dalle strade tali da garantire sicurezza dei luoghi e delle persone.

- manufatti non computabili in termine di volume ml 1,50

- serbatoi, volumi tecnici, piscine ecc. ml 3.00.

Sono fatte salve distanze maggiori prescritte da normative specifiche sanitarie e di sicurezza antincendio.

TITOLO XI: DISPOSIZIONI FINALI

ART. 48 - TOLLERANZE

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, i limiti appresso indicati.

Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione e quella rappresentata graficamente sugli elaborati di progetto, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Per le misure degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze sono le seguenti

- 1% per dimensioni complessive inferiori a ml.10
- 0.5% per le dimensioni eccedenti i primi ml.10.

Nel caso di superamento delle tolleranze le differenze verranno riferite alle misure nominali di progetto.

Tali tolleranze non devono incidere sulle distanze minime tra fabbricati e dai confini.

In rapporto alla tolleranza sulle dimensioni lineari si avrà la relativa tolleranza per quanto concerne il volume.

Per le altezze interne dei singoli vani, anche in relazione alle altezze prescritte dalle norme igienico-sanitarie, è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.

ART. 49 - ENTRATA IN VIGORE

Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal, a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato definitivamente Presidente della Regione Calabria con Decreto n° 1937 del 10.12.1984

ART. 50 - NORME TRASITORIE

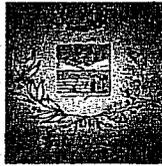
Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

Il presente regolamento edilizio, composto da n° 50 articoli, è stato approvato con delibera C.C. n° 22 del 02/07/2004.

*IL TECNICO COMUNALE
(Ing. Nicodemo CALLA)*

*IL SEGRETARIO COMUNALE
(D.ssa Elisabetta TRIPODI)*

*IL SINDACO
(Ins. Domenico IENCO)*



COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDA'

Provincia di Reggio Calabria

Ufficio Tecnico

☎ 0966 990000 - Fax 0966 904055 - E-mail: ufftecnico.spcarida@libero.it

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE

IL TECNICO COMUNALE

(Ing. Nicodemo CALLA')

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. Divisione in zone omogenee

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di zonizzazione del progetto di P. di F., è suddiviso nelle seguenti zone omogenee. Su tali zone si applicano le norme precisate nei successivi articoli.

- Zona A: zone residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale;
- Zona B: zone residenziali esistenti e di completamento;
- Zona C: zone residenziali di nuovo intervento;
- Zona D: zona per insediamenti artigianali, commerciali e direzionali;
- Zona E: zone destinate ad uso agricolo;
- Zona F: zone destinate ad attrezzature e servizi;
- Zona I: zona destinata alla istruzione;
- Zona P: zona destinata a Parcheggi
- Zona R: zona di rispetto
- Zona S: zona per attrezzature collettive;
- Zona Z: zone per insediamenti industriali;

Art. 2. Zona A: zone residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali zone il P. di F. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso, la salvaguardia dei ceti sociali tradizionalmente presenti e delle loro attività.

Queste zone sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P. di F.; in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizi attività sociale;
- attività commerciali ed artigiane compatibili con la residenza, non inquinanti, non rumorose, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche, servizi connessi alle attività ricreative, culturali, sociali, amministrative, scolastiche con carattere di specialità.

In tali zone il P. DI F. si attua con intervento diretto e/o con intervento preventivo (piano di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78).

Gli interventi consentiti in tale zona sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- mutamento della destinazione d'uso
- demolizione e ricostruzione integrale nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e tipologiche e con l'impiego dei materiali originali, nel caso di comprovata impossibilità di

/ /

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
-Provincia di Reggio Calabria-

- nuova edificazione in sopraelevazione riguardante edifici interclusi tra edifici esistenti: la superficie di sopraelevazione non può eccedere la superficie esistente, mentre l'altezza deve dovrà essere pari alla media delle altezze dei fabbricati limitrofi.
- insediamenti relativi all'arredo urbano ed opere minori
- impianti provvisori

Le aree libere sono inedificabili ad eccezione dei soli lotti interclusi intendendo in questo caso per lotto intercluso, il lotto che per due lati è racchiuso tra due fabbricati e per almeno un terzo lato prospetta su una via pubblica. Per la edificazione di tali lotti, vale quanto stabilito dall'art. 13 del Regolamento Edilizio.

Per tutti gli interventi ad eccezione della manutenzione ordinaria è richiesta una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza, che consideri gli aspetti storici, architettonici, statici ed igienici, anche relativamente alle sistemazione esterne e agli elementi di arredo urbano.

Per gli edifici e i complessi edilizi civili e religiosi di valore storico, artistico ed ambientale soggetti o proposti a vincolo di tutela ai sensi della legge 1089/1939, qualsiasi intervento che riguardi l'edificio e/o le relative aree di pertinenza deve conseguire il preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai B.A.A.A.

I progetti relativi devono essere redatti da tecnici esperti ed abilitati in materia che devono curare l'esecuzione dei lavori.

Art. 3. Zona B: zone residenziali esistenti e di completamento

Comprendono le parti del territorio comunale quasi completamente urbanizzate ed edificate, più o meno densamente, a prevalente destinazione residenziale, esterne alla zona A, che non presentano interesse storico, artistico o ambientale con carattere di omogeneità.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizi attività sociale;
- attività commerciali ed artigiane compatibili con la residenza, non inquinanti, non rumorose, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche, servizi connessi alle attività ricreative, culturali, sociali, amministrative, scolastiche con carattere di specialità.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- mutamento della destinazione d'uso
- demolizione e ricostruzione integrale nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e tipologiche e con l'impiego dei materiali originali, nel caso di comprovata impossibilità di recupero dell'esistente;
- insediamenti relativi all'arredo urbano ed opere minori

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
-Provincia di Reggio Calabria-

- nuova edificazione in sopraelevazione riguardante edifici interclusi tra edifici esistenti: la superficie di sopraelevazione non può eccedere la superficie esistente, mentre l'altezza deve dovrà essere pari alla media delle altezze dei fabbricati limitrofi.

Nuova edificazione su lotti liberi alle seguenti condizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: $IF = 3,50$ mc./mq.;
- altezza massima: $Hm = 12,50$ m.;
- distanza dai confini di proprietà: $D1 = 5,00$ m. o in aderenza;
- distanza tra edifici: minimo assoluto 10,00 m. o in aderenza e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- superficie a parcheggio: un posto auto fino a mq. 95,00 utili per alloggio, due posti auto oltre i 95,00 mq. e comunque non inferiore a 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume utile Vu costruito;
- allineamento su filo stradale: in linea gli edifici esistenti.

Art. 4. Zona C: zone residenziali di espansione di nuovo intervento

Comprende le aree del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali.

In tali zone l'intervento è subordinato all'approvazione di piani urbanistici esecutivi di iniziativa Pubblica (PP, PdZ/PEEP) o privata (PLC).

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Sm Superficie minima di intervento: mq. 10.000
It Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,5
Q Rapporto di copertura: max 4/10
Hm Altezza massima: m. 10,00
Np Numero dei piani : 3
D1 Distanza dai confini: $Hm \times 0,5 =$ min. m. 5,00
Df Distanza tra fabbricati: m. 10,00
Ds Distanza dai cigli stradali = m. 5,00 dalle strade interne - applicazione del codice stradale per quelle esterne
P Parcheggi: 1mq ogni 10 mc. di volume utile Vu di nuova edificazione.

Non sono ammesse costruzioni in aderenza.

Art. 5. Zona Csi e Ce: Zona residenziale d espansione

Si tratta di aree in espansione destinate ad edilizia residenziale ed insediamenti turistici alberghieri anche stagionali, comunque detti a rotazione.

In tali zone ogni realizzazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata (PP o PLC) esteso ad ogni comparto.

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Sm Superficie minima di intervento: mq. 10.000
It Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0.80
Q Rapporto di copertura: max 4/10
Hm Altezza massima: m. 14 per ristoranti ed alberghi - m. 7,50 per le altre costruzioni ammesse
Np Numero dei piani : 4 per ristoranti ed alberghi - 2 per le altre costruzioni ammesse
D1 Distanza dai confini: $Hm \times 0,5 =$ min. m. 5,00
Df Distanza tra fabbricati: m. 10,00
Ds Distanza dai cigli stradali = m. 5,00 dalle strade interne - applicazione del codice stradale per quelle esterne
P Parcheggi: 1mq ogni 10 mc. di volume utile Vu di nuova edificazione.

Art. 6. Zona D: Zona per insediamenti artigianali, commerciali e direzionali e piccole industrie

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
-Provincia di Reggio Calabria-

Sono le zone destinate ad attività commerciale ed artigianale e comprende una vera e propria nuova zona "D" in cui ospitare le nuove attività artigianali e commerciali, nonché le zone del territorio comunale che già di fatto sono interessate da un esistente processo produttivo.

Nuova zona artigianale

In queste zone sono consentite costruzioni adibite in tal senso con annesse abitazioni per la vigilanza.

L'edificazione può avvenire attraverso piani di lottizzazione per lotti non inferiori a 10.000 mq.

Gli interventi sono subordinati all'esecuzione di opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere e dei rumori, nonché la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti secondo le disposizioni di legge.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti ed edifici artigianali con relativi servizi tecnici e amministrativi;
- depositi e magazzini;
- attrezzature per auto trasporti e simili.

E' consentita la realizzazione di un solo alloggio per lotto ad uso del custode, a condizione che la superficie lorda non superi i 120,00 mq. e che sia realizzata in contemporanea o successivamente alla costruzione dei volumi per attività produttive.

I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici:

Sm	Superficie minima di intervento: mq. 10.000
It	Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,5
Q	Rapporto di copertura: max 4/10
Hm	Altezza massima: m. 7,50
Np	Numero dei piani : 2
D1	Distanza dai confini: $Hm \times 0,5 = \text{min. m. } 5,00$
Df	Distanza tra fabbricati: m. 10,00
Ds	Distanza dai cigli stradali = m. 5,00 dalle strade interne - applicazione del codice stradale per quelle esterne
P	Parcheggi: 1mq ogni 10 mc. di volume utile Vu di nuova edificazione.

Per i lotti che confinano con edifici esistenti è ammessa per le nuove costruzioni la edificazione in aderenza.

Zona artigianale esistente e di completamento

Comprende le aree del territorio comunale che già di fatto risultano essere interessate da edifici per attività artigianali o piccola industria e/o per la promozione e commercializzazione dei prodotti locali. Sono quindi comprese in queste aree, tutti gli opifici in generale e perciò gli oleifici, le segherie, le falegnamerie, le officine meccaniche, i caseifici, impianti zootecnici ecc.

E' consentita la conservazione della destinazione d'uso esistente ed ogni intervento di ristrutturazione degli edifici preesistenti nonché gli ampliamenti degli stessi.

Gli interventi sono comunque subordinati all'esecuzione di opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere e dei rumori, nonché la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti secondo le disposizioni di legge.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti ed edifici artigianali, commerciali, industriali, con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi e magazzini;
- attrezzature per autotrasporti e simili
- commercio all'ingrosso ed al dettaglio

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
-Provincia di Reggio Calabria-

La superficie complessiva destinata ad uffici non può eccedere il 10% della superficie destinata ad attività produttiva.

E' consentito utilizzare per la vendita dei prodotti dell'azienda non oltre il 10% della superficie destinata all'attività produttiva.

La superficie complessiva destinata alla mensa operai ed impiegati non può superare il 10% della superficie destinata ad attività produttiva.

E' consentita la realizzazione di un solo alloggio per il titolare dell'azienda a condizione che la superficie utile abitabile non superi i 120 mq. e di un alloggio (sempre con Sua inferiore a 120 mq) per ogni tre unità lavorative impegnate dal processo produttivo da dimostrarsi con apposita certificazione degli Enti competenti.

In questa zona, ogni ampliamento (per uffici, per mensa o per la vendita dei prodotti) che sia nel rispetto delle limitazioni sopra dettate, non sarà soggetto all'osservanza di alcun indice volumetrico; diversamente la inosservanza di una sola di tale limitazione, comporterà l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq da applicarsi sia agli ampliamenti proposti sia ai volumi delle fabbriche ed edifici esistenti.

In ogni caso, gli ampliamenti delle attività in tali zone, dovranno rispettare i seguenti indici:

- Hm Altezza massima: m. 7,50
- Np Numero dei piani : 2
- D1 Distanza dai confini: $Hm \times 0,5 = \text{min. m. } 5,00$
- Df Distanza tra fabbricati: m. 10,00
- Ds Distanza dai cigli stradali = m. 5,00 dalle strade interne - applicazione del codice stradale per quelle esterne
- P Parcheggi: 1mq ogni 10 mc. di volume utile Vu di nuova edificazione.

I nuovi fabbricati destinati invece all'ampliamento dell'attività produttiva, oltre al rispetto degli indici di cui sopra, dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,5 da applicarsi sia ai nuovi fabbricati sia a quelli esistenti già destinati all'attività produttiva.

Art. 7. Zona E: Zona destinata ad uso agricolo

Comprende la parte del territorio comunale destinata al mantenimento e allo sviluppo della attività produttive agricole.

Non sono consentiti interventi che contrastino con tali finalità e con le caratteristiche ambientali esistenti.

In tale zona sono ammesse solo le costruzioni destinate all'attività agricola, a locali accessori necessari per la conduzione del fondo e la eventuale residenza del conduttore del fondo ed in questo caso la residenza dovrà essere commisurata alle reali esigenze o potenzialità del fondo agricolo da dimostrarsi attraverso apposita relazione tecnico-agraria.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi edilizi devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Gli interventi, per tutte le zone "E", sono consentiti anche se il lotto agricolo interessato è suddiviso in più zone non confinanti, purchè la zona su cui dovrà essere realizzata la costruzione abbia superficie non inferiore a 3.000 mq. E la costruzione adibita esclusivamente ad uso agricolo.

Non è consentito nei terreni a destinazione agricola, l'accorpamento di fondi non confinanti per realizzare costruzioni destinate alla residenza.

L'attività di agriturismo è consentita, compatibilmente con il proseguimento dell'attività agricola, soltanto se prevede l'utilizzazione di manufatti rurali esistenti e non più funzionali alla attività di destinazione originaria. La realizzazione di nuovi servizi, se carenti, è consentita nel limite massimo del 20% dei volumi preesistenti.

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ
-Provincia di Reggio Calabria-

Gli interventi edilizi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,03 mc/mq per le residenze e IF = 0,07 mc/mq per i fabbricati a destinazione agricola (i due indici sono cumulabili)
- altezza massima, ad eccezione dei volumi tecnici: Hm = 6 m. per le residenze e 8,00 per i fabbricati a destinazione agricola.
- distanza dai confini: 10,00 m.;
- distanza dal ciglio stradale: secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole del P. DI F. e secondo la legislazione vigente con un minimo di m. 10,00 dal ciglio delle strade interpoderali

Qualora gli edifici esistenti alla data di adozione del P. DI F., superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti o essi insistano su superfici fondiaria inferiore al lotto minimo, può essere consentito l'ampliamento una-tantum della superficie utile nella misura massima del 20% della preesistente, al fine del miglioramento delle condizioni igieniche ed abitative.

Art. 8. Zona F : Zona destinata ad attrezzature e servizi

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali zone F avviene mediante acquisizione ed esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati anche da Enti o soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono garantire un'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

Art. 9. Zona I : Zona destinata ad attrezzature per l'istruzione

Sono aree destinate ad attrezzature di interesse comuni per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

Gli interventi sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

La loro applicazione determina (sostituisce) l'indice di edificabilità fondiario, l'altezza massima e gli altri indici e parametri propri del suolo considerato.

Art. 10. Zona P : Zona destinata a parcheggi pubblici e privati

Sono aree destinate a parcheggi pubblici e privati.

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle superficie di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata dei veicoli in aree pubbliche. Tali aree provengono sia dalle urbanizzazioni primarie che da quelle secondarie ai sensi dell'art. 3 del D.M. n° 1444 del 02.04.1968

I parcheggi privati sono costituiti dagli spazi prescritti a tal fine dall'art. 18 della legge n° 765 del 06.08.1967 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11. Zona R : Zona di rispetto

Nelle fasce di rispetto della rete viaria, non è consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico.

Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni e di attività commerciali), dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,10 mc/mq.;
- rapporto di copertura: Q = 0,40

/

COMUNE DI SAN PIETRO DI CARIDÀ /
-Provincia di Reggio Calabria-

- arretramento dal ciglio stradale: non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Entro le aree di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 della legge sanitaria n. 1265/34 e della legge n. 983/57, è vietata qualsiasi costruzione e l'ampliamento degli edifici preesistenti.

Art. 12. Zona S: Zona per attrezzature collettive

Sono aree per attrezzature di interesse comune, specificate nell'art. 3 del D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 : "S" e sono destinate ad attività di interesse sociale, sanitario, amministrativo, ricreativo.

Lo strumento attuativo è costituito dal Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, finalizzato a definire in termini progettuali e normativi le modalità di intervento.

Le presenti norme di attuazione, allegare al regolamento edilizio, comprendono n° 12 articoli, e sono state approvate con delibera C.C. n° 22 del 02/07/2004.

IL TECNICO COMUNALE
(Ing. Nicodemo CALLA)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(D.ssa Elisabetta TRIPODI)

IL SINDACO
(Ins. Domenico IENCO)