

COMUNE DI RUFINA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Luisa Garassino e Sandra Poggiali Architetti
Consulenza Arch. Andrea Cipriani – Dirigente Uff. Urbanistica

TITOLO I NORME GENERALI

Art.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio:

definisce le procedure per la costruzione, la trasformazione, la manutenzione, la salvaguardia degli oggetti edilizi e dell'ambiente costruito e non;

disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi di cui sopra;

definisce i requisiti richiesti agli oggetti edilizi, in relazione alle esigenze fondamentali dell'utenza singola e dell'utenza sociale;

definisce i livelli di prestazione dei requisiti o le condizioni minime sostitutive ritenute necessarie per il soddisfacimento delle sopra citate esigenze;

definisce i metodi di verifica e misurazione delle prestazioni o delle condizioni sostitutive richieste;

disciplina il rilascio delle autorizzazioni all'uso;

detta indirizzi e disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L. R. Toscana n. 10 del 19 febbraio 1979 e successive integrazioni e modifiche.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio si applica all'intero territorio comunale.

Esso contiene le norme di igiene aventi rilevanza edilizia, ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 1150/42.

Art. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, nominata dalla Giunta Comunale, è l'organo ordinario di consulenza tecnica del comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente.

La Commissione esprime parere, obbligatorio ma non vincolante, sui progetti di intervento edilizio ed urbanistico sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in

materia, in particolare il Regolamento Edilizio e gli strumenti urbanistici vigenti, ai fini del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni.

Esprime, inoltre, pareri preventivi sui progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza, su richiesta del soggetto proponente.

La Commissione Edilizia, nell'espressione del proprio parere, cura la tutela dell'ambiente, edificato e non edificato, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione, nonché alla funzionalità dei progetti stessi, nel rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte, perseguendo il miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi.

3.1 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è formata da:

1. il Sindaco, od un Assessore da Lui delegato, che la presiede;
2. il Responsabile del settore Urbanistica, o in sua assenza da un tecnico del settore Urbanistica da lui delegato;
3. il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
4. il Segretario Comunale od il Vice-Segretario od altro funzionario amministrativo delegato dal Sindaco;
5. cinque Commissari, uno per ciascuna delle seguenti categorie professionali: Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri o Periti Edili, Esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale. Le suddette figure professionali si dovranno astenere dal presentare progetti nell'ambito del territorio comunale nel periodo di permanenza nella Commissione stessa;
6. la Commissione Edilizia, quando deve esprimere pareri in materia di tutela ambientale e di beni culturali di cui alle leggi 1497/39 e 431/85 ed al R. D. 1357/40, giusto quanto previsto dalla legge regionale n. 24 del 19 aprile 1993, è integrata da tre esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale.

Un tecnico comunale relatore senza diritto di voto, anche con funzioni di segretario della Commissione Edilizia, partecipa ai lavori della Commissione stessa.

I componenti di cui al punti 1, 2, 3, 4, sono membri di diritto.

I membri di cui al punto 5, sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

I membri di cui al punto 6, sono nominati dal Consiglio Comunale.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro eletto esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri eletti che senza giustificato motivo, da comunicare per scritto entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri eletti durano in carica 4 (quattro) anni e restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti; possono essere rieletti dopo almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri eletti possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

3.2 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Sindaco relativamente:

1. alle domande di concessione edilizia;
2. ai Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio;
3. alla revoca e alle varianti alle concessioni edilizie;
4. a particolari tipi di autorizzazioni.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per un mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

La Commissione esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante;
- sulla revoca o sull'annullamento delle concessioni e autorizzazioni.

3.3 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data dell'adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente, o un suo delegato, ed almeno 3 (tre)

tecnici su 5 (cinque) per la Commissione Edilizia ordinaria, e 2 (due) esperti su 3 (tre) per quella integrata.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa: possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

Le riunioni della Commissione Edilizia possono essere pubbliche.

3.4 - VERBALI

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli, contrari ed astenuti e le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

Art. 4 - ACCESIBILITA' AGLI ATTI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Per favorire l'accesso agli atti, ai sensi della legge n. 241/90, i consiglieri comunali possono prendere visione di quelli esaminati dalla Commissione Edilizia, fino al sabato successivo alla riunione della Commissione stessa.

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 5 - INTERVENTI

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali in materia, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ed alla disciplina del presente Regolamento.

Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. ristrutturazione urbanistica;
6. cambio della destinazione d'uso;
7. nuova costruzione;
8. depositi di materiale a cielo aperto;
9. scavi, rinterrì;
10. demolizioni ed opere di demolizione;
11. interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini;
12. interventi per manufatti temporanei e stagionali;
13. interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari;
14. interventi urgenti;
15. opere non soggette ad autorizzazione;
16. opere comunali;
17. varianti in corso d'opera.

Art. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

OPERE INTERNE:

- a. riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

OPERE ESTERNE:

- a. pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione del materiale e delle tinte esistenti;
- b. pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;
- c. rifacimento parziale di rivestimento esterno;
- d. installazione di canali di gronda e pluviali;
- e. riparazione o sostituzione di gronde, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere considerati di manutenzione straordinaria ai soli fini fiscali, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano.

Restano ferme le disposizioni della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, anche per quanto concerne le procedure e le richieste di autorizzazione specifiche a norma delle leggi vigenti.

Art. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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

single unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di superficie utile.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

OPERE INTERNE:

- a. apertura e chiusura di porte;
- b. demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- c. creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- d. rifacimento totale o parziale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; deve comunque essere conservato, il tipo del preesistente manto di copertura, nonché le relative finiture;
- e. demolizione, sostituzione di solai;
- f. adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- g. opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- h. creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile (altezza libera non superiore a ml. 2,20);
- i. sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione per opere interne.

Per quanto riguarda l'intervento sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quote del colmo e di gronda esistenti.

OPERE ESTERNE:

- a. rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori;
- b. rifacimento totale di intonaci;
- c. rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);
- d. sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazione dei tipi e della forma;

- e. consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- f. installazione di cancelli, cancelletti ed inferriate;
- g. installazione di antenne trasmettenti, previo parere della Commissione Edilizia;
- h. collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti od insistenti su suolo pubblico;
- i. realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- j. rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi, dei materiali, delle tipologie e della forma;
- k. costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- l. apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- m. installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori, dei materiali;
- n. costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- o. realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- p. costruzione di opere di allacciamento fognario;
- q. realizzazione di scale esterne di servizio.

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita.

Le opere che interferiscono con beni soggetti a vincolo di cui alle leggi n. 1089/39 e 1497/39 non fruiscono di silenzio-assenso.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

Art. 8 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne 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 accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (vedi art. 31 della legge n. 457/78, lettera c. e L.R. n. 59/80).

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione, nei limiti stabiliti dall'art. 26 della legge n. 47/85, anche se interni agli edifici ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge n. 1497/39.

Gli interventi sopracitati, qualora eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 non fruiscono del silenzio-assenso.

Art. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli di cui alla lettera d) della legge n. 457/78 e L.R. n. 59/80, volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, con o senza aumento e recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a. la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b. la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c. la trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d. il cambio della destinazione fra le categorie di uso definite dal seguente art. 11, qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione;
- e. l'accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori nelle corti;
- f. negli interventi di ristrutturazione edilizia D1, D2, D3, disciplinati dall'allegato alla legge regionale n. 59/80 è ammessa, con esclusione delle zone A, la demolizione e ricostruzione parziale o totale degli immobili esistenti e di scarso valore architettonico ed ambientale, quando particolari condizioni di degrado fisico ed igienico rendano inutilizzabile il bene. Tali condizioni devono essere documentate da apposita relazione tecnica giurata e verificata in sede di sopralluogo da parte della Commissione Edilizia. La ricostruzione deve rispettare le caratteristiche spaziali e planovolumetriche del preesistente fabbricato. La ricostruzione può anche non insistere sulla sagoma preesistente quando per interesse pubblico è necessaria l'area per allargamento della viabilità esistente, area che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione sono assoggettati a concessione edilizia.

9.1- PARCHEGGI NEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SOSTANZIALE

Negli interventi di ristrutturazione sostanziale per i quali è prevista, oltre allo svuotamento del fabbricato, anche la demolizione di parte delle pareti perimetrali esterne per una percentuale superiore al 50% con consistente aumento del numero delle unità immobiliari, deve essere

assicurata la quota percentuale a parcheggio indicata nella legge n. 122/89 e dal D.M. n. 1444/68.

Tale quota può essere ricavata nel piano interrato con le caratteristiche definite dall'art. 80.

Quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentita la realizzazione di parcheggi esterni alla sagoma del fabbricato, purchè siano compresi sotto il piano di campagna.

Tale disciplina si applica anche a fabbricati esistenti per la quota percentuale prevista dal D.M. n. 1444/68 e dalla legge n. 122/89.

Art. 10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono quelli definiti dalla Legge n. 457/78 - art. 31 - e dall'allegato alla L.R. n. 59/80.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a concessione edilizia se riferiti ad un singolo edificio e fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici, esclusi gli standards a parcheggio.

Quelli riguardanti un'area con più edifici, con modifiche ai rapporti urbanistici, sono soggetti a concessione edilizia dopo la preventiva approvazione di piani attuativi o di recupero.

Art. 11 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi della L.R. n. 39/94 si definisce cambio di destinazione d'uso (con o senza l'esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a. residenziale;
- b. industriale e artigianale;
- c. commerciale;
- d. turistico-ricettiva;
- e. direzionale;
- f. pubblica o di interesse pubblico;
- g. agricola ed attività ad essa connesse;
- h. a parcheggio;
- i. verde privato.

Sempre ai sensi della sopra citata L.R. 39/94 si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.

Le singole norme di zona del P.R.G. provvedono a definire la ammissibilità dei cambi di destinazione, associati o meno ad opere edilizie.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa ed anteriore.

L'attività in essere non dovrà contrastare comunque con le norme specifiche di igiene ed in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

Art. 12 - NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro terra.

Sono, inoltre, da comprendere nella categoria nuova costruzione:

- gli interventi di nuova costruzione previa la totale demolizione di edifici esistenti;
- gli ampliamenti su edifici esistenti.

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti al rilascio di concessione, onerosa nei casi previsti dalla legge.

Sono, altresì, da considerarsi di nuova costruzione le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in relazione all'applicazione dell'art. 7 della legge n. 94/82.

Si considerano pertinenze le cantine, le autorimesse, i porticati, i balconi, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline di impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa.

Gli interventi relativi a pertinenze ed impianti tecnologici, se eseguiti al servizio di edifici esistenti, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone ed edifici vincolati dalle leggi n.1089/39 e 1497/39, assoggettati a concessione gratuita.

Art. 13 - DEPOSITI DI MATERIALE A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiale a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulottes, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari).

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (DPR n. 915/82 - deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

Gli interventi di cui al primo comma, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate dalle leggi n. 1089/39 e 1497/39, assoggettate a concessione gratuita.

Art. 14 - SCAVI E RINTERRI

Si definiscono scavi e rinterri quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le conseguenti sistemazioni del terreno, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Gli interventi, di cui al primo comma, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate dalle leggi n. 1089/39 e 1497/39 e per le aree di classe 3 o superiore della Carta di Pericolosità Geologica, assoggettate a provvedimento deliberativo espresso, con esclusione del silenzio-assenso.

Art. 15 - DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione gratuita; nel caso che tali interventi interessino zone vincolate dalle leggi 1089/39 e 1497/39 l'autorizzazione non fruisce del silenzio-assenso.

Art. 16 - INTERVENTI RELATIVI AL VERDE, AI PARCHI, AI GIARDINI

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

Art. 17 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

Si definiscono interventi per manufatti temporanei e stagionali quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi nelle aree pubbliche e di uso pubblico, purchè non avvengano sostanziali modifiche dei luoghi.

I manufatti che permangano installati per un periodo superiore a 6 (sei) mesi sono da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di concessione edilizia.

Sono escluse da tale termine di sei mesi le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a concessione (od autorizzazione); in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti a preventivo nulla-osta del Sindaco, previa presentazione di elaborati grafici, relazione sui materiali

impiegati e modalità di installazione e rimozione; in mancanza si applicano le sanzioni di legge.

E' fatto obbligo agli intestatari del nulla-osta di cui sopra, di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

In ogni caso, per i manufatti temporanei e stagionali l'autorizzazione di polizia amministrativa e/o l'autorizzazione di suolo pubblico equivalgono al predetto nulla-osta.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed autorizzati è soggetta ad autorizzazione edilizia.

Art. 18 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari i seguenti interventi:

1. Opere di arredo urbano:

- cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici esercizi;
- manufatti esterni al servizio delle reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;

2. Edicole funerarie;

3. Campi da tennis e piscine.

Gli interventi relativi al gruppo di Opere 1. sono soggetti a nulla-osta del Sindaco; per gli interventi relativi al gruppo di Opere 2. la specifica concessione amministrativa fa luogo di autorizzazione sanitaria; gli interventi relativi al punto 3. sono subordinati al rilascio della concessione edilizia.

Questi ultimi sono consentiti nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, turistico-ricettivi, agrituristici che non rivestano specifico interesse ambientale, con i vincoli e le prescrizioni seguenti:

- devono mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis od il bordo superiore della piscina devono discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se posti in area extraurbana devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;

- eventuali schermature e piantumazioni devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.

Pertanto il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto, compresa adeguata documentazione fotografica e relazione tecnica, nonché per le piscine, alla stipula di una convenzione che definisca le modalità di approvvigionamento idrico.

Alla domanda deve essere, altresì, allegato il parere della Forestale per movimenti di terra ed eventuali scavi qualora la costruzione ricada in aree soggette a vincolo idrogeologico.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia deve tener conto del corretto inserimento nel paesaggio circostante e del giusto equilibrio funzionale e formale.

Art. 19 - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario od all'avente titolo di dare, entro 24 ore, immediata comunicazione dei lavori al sindaco e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione deve essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Art. 20 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Oltre a quanto previsto all'art. 6 (manutenzione ordinaria) e a quanto disposto dall' art. 81 del D.P.R. n. 616/77, non sono soggette ad alcuna autorizzazione del Sindaco, i seguenti interventi:

- a. opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza emanata dal Sindaco, per la tutela della pubblica incolumità;
- b. demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco.

Art. 21 - OPERE COMUNALI

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o la relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie, ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, al pari della concessione/autorizzazione, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto ed in particolare il parere della Commissione Edilizia (o di altra Commissione competente) e quello dell'Ufficio di Igiene, se necessario.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio od infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettato al presente articolo.

Art. 22 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'art. 15 della legge n. 47/85, con le limitazioni e gli obblighi in essa contenuti.

Nel caso che tali varianti comportino una modifica completa di gran parte degli elementi di finitura esterni, le stesse saranno consentite solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Art. 23 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1 - RICHIESTA

Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione od un'autorizzazione edilizia può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione od autorizzazione.

2 - RILASCIO

Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata del seguente documento:

- estratto della mappa catastale: tale documento può essere prodotto in copia autentica, sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'Ufficio Urbanistica del Comune, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile o dell'area, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.

Il certificato può essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

Art. 24 - CERTIFICATO D'USO

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n.94/82.

TITOLO III NORME PROCEDURALI

Art. 25 - DOMANDA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia, da indirizzare al Sindaco, deve essere compilata su appositi moduli forniti dall' Amministrazione Comunale, e deve indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell' avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo, il numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza.

La domanda deve essere firmata dal progettista e dal proprietario e, nel caso di persone giuridiche, deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

Alla domanda deve essere allegato:

- l'atto di proprietà in originale o fotocopia autenticata o dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- una relazione a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie;
- i documenti e gli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intenda realizzare, così come disciplinato negli articoli che seguono.

Gli elaborati da allegare alla domanda devono essere presentati in 3 (tre) copie, piegate nel formato UNI A4 (21 x 29,7) e firmati dal proprietario e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l' appartenenza all' Albo professionale.

Nel caso la domanda di concessione o di autorizzazione edilizia contenga documentazione od elaborati irregolari, ovvero insufficienti, l'Ufficio Tecnico del Comune ne darà comunicazione entro 15 giorni agli interessati assegnando 90 (novanta) giorni di tempo, dal ricevimento della comunicazione, per la regolarizzazione della sopracitata domanda, termine oltre il quale la domanda verrà considerata decaduta e pertanto archiviata senza procedere ad alcuna comunicazione.

Le procedure per il rilascio delle concessioni edilizie sono disciplinate dall' art. 8 comma 4, del D.L. 27.03.1995 n.88.

Art. 26 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE FACCIATE

Quando la manutenzione straordinaria è diretta al rifacimento delle coloriture o degli infissi delle parti esterne degli edifici, deve essere fatta esplicita richiesta di autorizzazione al Sindaco.

La domanda deve essere corredata di documentazione fotografica dell'immobile interessato e dei fabbricati contigui con la indicazione dei materiali di finitura e delle coloriture dei fronti, degli elementi decorativi, degli infissi e di quant'altro si intenda attuare.

L' Ufficio Urbanistica ha facoltà di chiedere campionature di colore di dimensione congrua.

Art. 27 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La domanda di autorizzazione, redatta su apposito stampato bollato fornito dall'Amministrazione, deve essere corredata dei seguenti documenti:

1. planimetria generale in scala 1:1.000 o 1:2.000, per individuare la localizzazione dell'intervento da realizzare;
2. rilievo dello stato di fatto, ove necessario, in scala 1:100 con l'indicazione delle strutture da modificare, firmato da tecnico professionista abilitato e dalla proprietà;
3. documentazione fotografica (non polaroid) per gli interventi sulle parti esterne della costruzione. Le foto formato 10 x 15 devono essere numerate e poste su apposito cartoncino formato 21 x 31 intestato con l'indicazione dell'intervento richiesto, dell'ubicazione, della proprietà e del tecnico progettista;

Art. 28 - DOCUMENTI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

La domanda di concessione od autorizzazione edilizia diretta al recupero sia a fini residenziali, che per altre destinazioni d'uso, deve essere corredata dei seguenti documenti ed elaborati:

1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000 per rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale;
2. rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte nonché delle finiture esterne, rivestimenti, infissi. Il rilievo deve comprendere piante, prospetti, sezioni, (in scala 1: 50) relative a tutti i piani ed alle coperture;
3. documentazione fotografica a colori come detto al punto 3. del precedente art. 27;
4. per gli edifici di particolare interesse, non notificati ai sensi della legge n. 1089/39, deve essere presentata documentazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto. L'interessato potrà fare preventiva istanza al Sindaco per conoscere se l'edificio riveste particolare interesse. Per gli edifici notificati la procedura deve rispettare la legge n. 1089/1939;
5. progetto di restauro o di risanamento, con piante, prospetti e sezioni in scala 1:100, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire (colore giallo) da quelle di nuova costruzione (colore rosso), la descrizione dei materiali conservati, o comunque da impiegare, nonché l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i

vani, anche accessori, della costruzione; qualora nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione od autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso debbono essere sospesi. Fino a quando non sia stato ottemperato a quanto sopra, non potrà essere rilasciata alcuna licenza d'uso.

Art. 29 - DOCUMENTI RICHIESTI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E VARIANTI

E' richiesta la documentazione seguente:

1. domanda in bollo redatta su apposito stampato (disponibile presso l'Ufficio Urbanistica del Comune) per le nuove costruzioni, per gli interventi su fabbricati esistenti, per le concessioni edilizie in sanatoria ai sensi dell' art. 13 della legge n. 47/85 e per le varianti in corso d'opera;
2. n. 3 (tre) copie degli elaborati grafici progettuali firmati dal tecnico progettista (o dal tecnico rilevatore nel caso di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell' art. 13 della legge n. 47/85) e dalla proprietà, con le caratteristiche descritte al successivo art. 30. Nel caso in cui l' intervento ricada in area soggetta anche al parere di altri Enti (es: Soprintendenza, Provincia, ecc.) devono essere presentate ulteriori due copie, oltre alle tre già richieste, per ogni parere da acquisire;
3. n. 1 (una) copia di estratto fotogrammetrico ed 1 (una) copia di estratto catastale. Sia nel fotogrammetrico che nel catastale deve essere evidenziata in rosso l' area oggetto dell' intervento. L' elaborato deve essere firmato dalla proprietà e dal tecnico progettista;
4. idonea documentazione fotografica (non polaroid) formato minimo 10 x 15, raffigurante il fabbricato oggetto dell'intervento (fronte, retro e lati) e le relative adiacenze che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali. Le fotografie devono essere numerate, poste su cartoncino formato A3 (cm. 42 x 29,7), piegato in formato A4 ed intestato nel frontespizio con COMUNE DI RUFINA - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - OGGETTO DELL'INTERVENTO - UBICAZIONE - PROPRIETA' - TECNICO PROGETTISTA. Le fotografie devono essere apposte nelle pagine interne. Nel caso in cui l' intervento ricada in area soggetta anche al parere di altri Enti (es. Soprintendenza, Provincia, ecc.) deve essere presentata, per ogni parere da acquisire, una ulteriore copia della documentazione fotografica, oltre quella già richiesta;
5. atto di proprietà, in originale od in fotocopia autenticata (N.B. è possibile l' autentica del tecnico progettista con apposita dichiarazione, timbro, data e firma) e certificato della CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI attestante la piena proprietà dell' area e/o dell' immobile sul quale si interviene o dichiarazione sostitutiva di notorietà;

6. relazione ed elaborato grafico nei casi previsti dalla legge n. 13/1989 e successive modificazioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche, a firma del tecnico progettista;
7. attestazione del versamento dei diritti U.S.L. (di importo pari a quanto stabilito con apposita delibera regionale), effettuato con bollettino postale a quattro facciate. Nella causale, sul retro, deve essere indicato l'oggetto del versamento;
8. rapporto informativo per i nuovi insediamenti, ampliamenti, ed adattamenti di locali e/o di impianti già esistenti da adibirsi ad attività produttive di beni e di servizi, in relazione a quanto previsto dall' art. 20, lettera "F" della legge n. 833/78;
9. relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento, o sopraelevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambio di destinazione d'uso; il tutto nel rispetto delle Norme Tecniche emanate con D.M. 11/3/88. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all' Albo Professionale;
10. relazione tecnica-descrittiva ed illustrativa dell'intervento richiesto a firma del tecnico progettista. Nel caso in cui l'intervento ricada in area soggetta anche al parere di altri Enti, deve essere presentata una ulteriore copia della relazione tecnica-descrittiva, oltre a quella già richiesta, per ogni parere da acquisire;
11. nel caso di interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq., o di interventi per attività particolari che richiedano un potenziamento della fornitura di energia elettrica, occorre presentare una dichiarazione dell'ENEL relativa alla necessità, o meno, di una cabina elettrica;
12. per le richieste di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, deve essere presentata una relazione tecnica a firma del tecnico rilevatore sulla conformità delle opere richieste in sanatoria, secondo i disposti del primo comma del citato articolo;
13. nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di fabbricati esistenti occorre presentare lo stampato ISTAT debitamente compilato e firmato dal richiedente la Concessione Edilizia.

Art. 30 - ELABORATI RICHIESTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Gli elaborati grafici progettuali saranno redatti come segue:

- l'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato A4 (cm. 21 x 29,7) può essere composto da un'unica tavola o da più tavole numerate, e deve essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo diverse prescrizioni dettate dallo strumento urbanistico vigente, dal presente Regolamento o per particolari esigenze progettuali.
- Tutte le tavole devono riportare un frontespizio firmato dal tecnico progettista e dalla proprietà, nel quale deve essere indicato: COMUNE DI RUFINA - OGGETTO

DELL'INTERVENTO - UBICAZIONE - PROPRIETA' - TECNICO PROGETTISTA - PLANIMETRIA DI ZONA in scala 1:1.000 o 1 : 2.000 con i relativi dati catastali (Fg, mappali, subalterni) - ORIENTAMENTO.

- In calce al frontespizio deve essere lasciato un apposito spazio (cm. 7 x 21) per l'apposizione di timbri, nulla-osta, pareri, ecc. A seconda del tipo di intervento le tavole devono essere composte come sotto riportato:

a. NUOVE COSTRUZIONI (su lotti liberi od a seguito di demolizioni totali)

1. planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200.

La planimetria deve riportare:

- dimensione del lotto;
- strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione dello strumento urbanistico vigente;
- ingombro volumetrico (muro-muro) e relative altezze in gronda, così come normato dal presente Regolamento, di tutti i fabbricati circostanti;
- distanze dell'edificio progettato da: confini di zona omogenea, resedi ed aree pubbliche (vie, piazze, parcheggi, verde pubblico, ecc.), confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via;
- punti di ripresa fotografici, con l'indicazione del numero delle foto, e tutto ciò che ulteriormente serve al fine di illustrare correttamente l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.

Le suddette indicazioni devono essere rapportate ad una distanza non inferiore a ml.10 da tutti i confini di proprietà.

2. Tabella dei dati di progetto.

Nella tabella devono essere indicati:

- dati dello strumento urbanistico vigente (zona di piano, parametrici urbanistici, ecc.);
- superficie totale ed edificabile del lotto;
- volume ammissibile in base allo strumento urbanistico vigente;
- volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione d'uso;
- superficie utile ed accessoria (Su + Snr) totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.

Per il calcolo della Su e della Snr vedasi il D.M. 10/5/77; per il calcolo della superficie totale degli spazi da destinare a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione si vedano le leggi n. 122/89 e n. 765/67 (art. 18), e loro successive modifiche ed integrazioni.

3. Piante, prospetti, sezioni.

Devono essere presentate le piante di ciascun piano dell'opera progettata, quando non siano identiche fra loro, dettagliatamente quotate, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e le piante delle coperture.

In ciascuna pianta devono essere riportati:

- la destinazione di ogni singolo vano;
- lo spessore delle murature esterne ed interne;
- le dimensioni di ogni singolo vano, (con le diagonali, nel caso di murature fuori-squadra), dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, dei porticati, delle scale, delle verande.

Nella pianta del piano terreno (PT) vanno indicate anche tutte le recinzioni esistenti e di progetto debitamente quotate, con relativi ingressi e gli schemi degli impianti di smaltimento liquami, conformi a quanto previsto dalla U.S.L.

Devono essere presentati i PROSPETTI di tutte le facciate (fronte, retro, lati) con la indicazione dei materiali di finitura, degli intonaci e delle coloriture.

Per tutti gli edifici progettati in aderenza ad altri, è indispensabile che siano rappresentati per intero anche i prospetti degli edifici in aderenza.

Nel caso di esistenza di particolari fregi o decori in facciata, occorre anche un particolare degli stessi in scala 1:50 o 1:20

Sono richiesti, inoltre, i prospetti quotati delle recinzioni esistenti e di progetto, sia verso gli spazi pubblici che privati, con l'indicazione dei materiali di finitura, intonaci e coloriture.

Devono essere presentate SEZIONI trasversali e longitudinali del fabbricato di progetto.

Nelle sezioni devono essere indicati:

- l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto;
- l'altezza libera dei singoli piani anche parzialmente interrati, compreso il piano sottotetto, e lo spessore di tutti i solai;
- le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiedi, corti, chiostri, giardini, ecc.) riferite alla quota + 0,00 e cioè all'incrocio del muro esterno del fabbricato con il marciapiede pubblico, ove esistente, o con il cervello stradale, ovvero con il piano di campagna nello stato esistente;
- l'altezza dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti.

Nel caso di nuova costruzione a seguito di demolizione totale dell'esistente, occorre, oltre a quanto già richiesto, anche le piante quotate con l'indicazione della destinazione di ogni singolo vano e le sezioni del fabbricato da demolire.

Nel caso di demolizione di manufatto oggetto di domanda di condono edilizio (art. 31 e seguenti legge n. 47/85 e legge n. 724/94 e successive modifiche) dovrà essere indicato il numero di protocollo generale, la data della domanda stessa ed il nominativo del richiedente, oltre all'evidenziazione nelle piante e nelle sezioni delle parti oggetto del condono edilizio.

Per gli interventi di nuova costruzione di cui alla presente lettera a., occorre presentare la documentazione elencata al precedente art. 29 ai punti dal n. 1 al n. 13.

b. PROGETTI DI INTERVENTO EDILIZIO SU FABBRICATI ESISTENTI (ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni).

1. planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200

- vedi la precedente lettera a. punto 1.;

2. tabella dei dati di progetto

- vedi la precedente lettera a. punto 2.;

3. piante, prospetti, sezioni

oltre a quanto richiesto alla precedente lettera a. punto 3., occorre presentare i seguenti elaborati grafici progettuali:

- grafico dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l' indicazione anche delle destinazioni d' uso di ogni singolo vano. I punti di passaggio delle sezioni, indicati nelle piante, devono essere gli stessi sia nello stato attuale che in quello di progetto.

Nello stato attuale ed in quello di progetto devono essere evidenziate con colore verde le zone soggette a richiesta di condono edilizio (art. 31 e seguenti della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e successive modifiche) ed i relativi estremi del protocollo generale, della data di presentazione e del nominativo del richiedente.

- grafico dello stato sovrapposto completo di tutte le piante, prospetti e sezioni, ottenuto sovrapponendo lo stato attuale con quello di progetto. Le parti oggetto di demolizione devono essere evidenziate con colore giallo, le parti di nuova costruzione con colore rosso.

Per gli interventi su fabbricati esistenti di cui alla presente lettera b. occorre presentare la documentazione elencata al precedente art. 29, ai punti: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13.

c. VARIANTI IN CORSO DI OPERA

1. planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200

- vedi la precedente lettera a. punto 1.;

2. tabella dei dati di progetto

- vedi la precedente lettera a. punto 2.;

3. piante, prospetti, sezioni

- grafici relativi allo stato di progetto di concessione edilizia originaria o dell' ultima concessione a variante in corso d' opera (= STATO ATTUALE DELLA VARIANTE);
- grafici delle varianti da apportare (= STATO DI PROGETTO DELLA VARIANTE).

Nello stato attuale ed in quello di progetto dovranno essere evidenziate con colore verde le zone soggette a richiesta di condono edilizio (art. 31 e seguenti della legge n. 47/85 e legge n. 724/94 e successive modifiche) ed i relativi estremi del protocollo generale, della data di presentazione e del nominativo del richiedente.

- grafici dello stato sovrapposto, come specificato alla precedente lettera b. punto 3.

Per gli interventi di cui alla presente lettera c., occorre presentare la documentazione elencata al precedente art. 29 ai punti: 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13.

d. CONCESSIONI IN SANATORIA

- ai sensi dell' art. 13 della legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

1. planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200

- vedi la precedente lettera a. punto 1.;

2. piante, prospetti, sezioni

- grafico relativo allo stato licenziato o concesso, con l'indicazione del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);
- grafico relativo allo stato attuale, con le modalità di cui alla precedente lettera a., punto 3;

In presenza di opere per le quali è stata inoltrata domanda di condono edilizio (art. 31 e seguenti della legge n. 47/1985 e legge n. 724/94), le suddette dovranno essere evidenziate con colore verde.

- grafico relativo allo stato sovrapposto con le modalità di cui alla precedente lettera b. punto 3.;

Nel caso in cui alcune opere indicate nell' elaborato grafico di rilievo non possano rientrare nella Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, ma eventualmente siano riconducibili alla fattispecie sanzionatoria di cui all' art.12 della stessa legge, le stesse devono essere evidenziate con colore celeste, richiamate nell' elaborato grafico con la dicitura "Opere soggette ad autonoma richiesta di sanzioni ai sensi dell' art. 12 della legge n. 47/1985, e successive modifiche ed integrazioni" e devono essere oggetto di autonoma e separata richiesta in bollo.

Per gli interventi di cui alla presente lettera d., occorre presentare la documentazione elencata al precedente art. 29, ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12.

**Art. 31 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA:
CARATTERISTICHE**

La concessione edilizia o l'autorizzazione di opere edilizie deve contenere:

1. le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
2. la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione. Una copia degli elaborati, vistati dal Sindaco e numerati, è restituita al titolare della concessione od autorizzazione ; una copia, pure vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune ed un'altra presso il competente Ufficio Igiene del territorio della USL;
3. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;

4. gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
5. l'indicazione del parere favorevole della Commissione Edilizia o motivazione esplicita con cui viene disatteso il parere sfavorevole della Commissione Edilizia; gli estremi delle autorizzazioni, visti, nulla-osta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
6. le date entro le quali debbono essere iniziati ed ultimati i lavori;
7. l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale. In tal caso il progetto o la perizia delle opere di urbanizzazione con il relativo computo metrico estimativo deve essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale o dalla Giunta;
8. gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione gratuita o di altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia;
9. il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione è indicato in 1 (uno) anno; trascorso tale termine la concessione potrà essere ritirata solo dopo il pagamento delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni.

La concessione edilizia può essere trasferita ai successori od aventi causa dietro richiesta degli stessi.

Le presenti disposizioni, in quanto compatibili, vengono applicate anche alle autorizzazioni.

Art. 32 - VARIANTI A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

Le varianti a concessioni edilizie rilasciate possono essere richieste al Sindaco prima dell'inizio dei lavori od in corso d'opera.

Le opere richieste con le varianti in corso d'opera, non possono avere inizio fino a quando il Sindaco non abbia rilasciato la relativa concessione.

Dette varianti si articolano nelle seguenti categorie: sostanziali e non sostanziali.

Le varianti si giudicano sostanziali se ricorrono uno o più dei seguenti punti:

1. mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. n. 1144/68;
2. aumento consistente della cubatura o della superficie di calpestio da valutare in relazione al progetto approvato;
3. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

4. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge n. 457/78.

Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono solo sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e/o sulla distribuzione interna delle singole unità abitative .

Gli interventi di cui al precedente 1° comma, effettuati su immobili sottoposti al vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti in parchi od in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Le varianti ad autorizzazioni edilizie rilasciate sono disciplinate in analogia a quanto disposto ai precedenti commi.

Per quanto attiene alle varianti in corso d'opera a concessioni od autorizzazioni edilizie rilasciate ai sensi dell'art. 15 della legge n. 47/85 e successive modificazioni, nel caso che non siano in contrasto con gli strumenti vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alla sagoma, alla superficie utile ed alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché al numero di queste ultime, semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, tali varianti possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta.

In quest'ultima ipotesi, l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 33 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

Conclusa l'istruttoria sulla domanda di concessione edilizia od autorizzazione sarà richiesto parere alla Commissione Edilizia - la quale dovrà esprimersi nel termine di 30 giorni (art. 8, comma 4 del D.L. 27.03.1995) - ed al funzionario medico dell'USL; quest'ultimo parere può essere richiesto, a giudizio dell'Ufficio Urbanistica, anche sulle domande di autorizzazione per gli interventi di restauro e risanamento.

In ogni caso, ove gli interventi edilizi debbano essere preceduti, secondo la normativa vigente, da nulla-osta, visti, pareri di altri Enti, questi devono precedere il rilascio della Concessione Edilizia.

Il Sindaco, acquisiti i pareri competenti, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato, nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

Sono comunque sempre fatti salvi i diritti dei terzi.

Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato, da comunicare al richiedente.

Le domande sono respinte senza ulteriore esame del Servizio Igiene Pubblica, quando, da preventiva verifica tecnica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente Regolamento.

Il Sindaco, in caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia menzionandovi i pareri di cui al primo comma, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione.

Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

L'atto di autorizzazione o concessione edilizia indicherà sempre la destinazione d'uso attribuita all'immobile.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta revisione del relativo atto amministrativo.

Art. 34 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta della Commissione Edilizia.

Un periodo di tempo più lungo di 3 (tre) anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idro-geologiche in cui si opera; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici, la cui erogazione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario, che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di 3 (tre) anni per il compimento delle opere non è derogabile.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art. 35 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

A. Stato di fatto (in doppia copia):

1. stralcio in scala 1:5000 dello strumento urbanistico generale, in copia bianconera, sul quale deve essere riportato in rosso, a cura del progettista, il perimetro delle aree da includere nel piano;
2. stralcio in scala 1:2000 dello strumento urbanistico, in copia bianconera, sul quale, a cura del progettista, debbono essere riportati in rosso i confini di proprietà;

3. stralcio delle Norme di Attuazione concernenti la zona da includere nel piano;
4. estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici;
5. stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, aggiornato, quotato, con individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello.
Devono altresì essere indicati:
 - il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;
 - le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
 - gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - gli eventuali vincoli;
 - la toponomastica;
6. documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi 18 x 24) con particolare riferimento a:
 - fabbricati della zona interessata;
 - alberature della zona interessata;
 - emergenze e scoscendimenti dei terreni.

B. Progetto (in doppia copia)

1. planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante: numerazione dei lotti; strade e piazze, debitamente quotate; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta o parcheggio;
2. sezione e profili, in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni d'uso, specificatamente per il piano terreno; dei materiali, con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;
3. profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti;
4. tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale devono essere indicati:
 - la superficie totale dell'intervento, territoriale e fondiaria;
 - il volume totale e la superficie utile edificabile;
 - il rapporto massimo di copertura;
 - la superficie di ogni area di uso pubblico in rapporto agli abitanti esistenti;
 - l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;
5. elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree interessate dall'esproprio o dal vincolo;

6. schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica) con ubicazione delle necessarie cabine e relativa previsione di spesa;
7. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine e relativa previsione di spesa;
8. norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato;
9. relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
10. relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.
11. cartografia dei vincoli esistenti, accompagnata da idonea documentazione in cui si dimostri che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 18 della D.C.R. n. 296/88.

C. Piani particolareggiati di iniziativa privata

I proprietari di aree edificabili possono presentare proposte di piani particolareggiati relativi ad una porzione od alla totalità dell'area posseduta, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo delle aree interessate.

I piani particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, devono precisare, oltre a quanto previsto ai precedenti punti A e B:

- a. le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b. le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c. le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dallo strumento urbanistico vigente e dal presente Regolamento;
- d. la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planovolumetrica degli edifici;
- e. la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f. la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g. la disponibilità all'intervento dei proprietari dell'area, secondo quanto disposto al primo capoverso del punto C.

E' ammessa la concessione per un volume inferiore a quello risultante dall'utilizzazione dell'indice di piano, sempre che tale volume sia conforme al carico insediativo ammesso.

Può essere inoltre ammessa la concessione per un volume inferiore a quello prescritto, se tale utilizzazione parziale della capacità edificatoria dell'area complessiva renda disponibile un'area residua idonea ad una ulteriore edificabilità, attraverso successive concessioni, o comunque idonea all'utilizzazione tramite esproprio ai sensi delle normative vigenti.

D. CONVENZIONI

Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

1. la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle norme del piano vigente e dal presente Regolamento. In particolare per gli interventi ad uso residenziale dovranno essere cedute gratuitamente aree per urbanizzazione secondaria che ricadono nel comparto , nella misura di mq.30 ogni mc.100 di costruzione .Quanto sopra in aggiunta alla cessione di aree di uso pubblico previste per i nuovi insediamenti dallo strumento Urbanistico Vigente .
Per gli interventi per uso produttivo e commerciale , dovrà essere ceduta un'area pari al 30% della superficie coperta di ogni piano costituente i singoli fabbricati oltre a quella prevista dall'art.5 del D.M. 2/4/68 .
In caso d'impossibilità o non convenienza per l' Amministrazione Comunale alla cessione delle aree , dovrà essere corrisposta dal concessionario al Comune una somma pari a L.60.000 al mq. con rivalutazione periodica da attuarsi con stima dell'Ufficio Urbanistica Comunale.
2. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano particolareggiato, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle norma del piano vigente e dal presente Regolamento;
3. i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
4. l'impegno, da parte della proprietà, per la manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
5. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trasciversi 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.

Art. 36 - PIANI DI RECUPERO

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78, possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione od alla totalità di dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dai seguenti eaborati:

1. estratto dello strumento urbanistico vigente, con individuazione della zona oggetto di piano di recupero e relative norme di attuazione;
2. estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento, nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno ml. 50 dai confini;
3. relazione corredata di eventuali grafici e/o planimetrie, contenente i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, preindicati dal competente Ufficio Comunale: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione; vincoli che riguardino più specificamente la zona soggetta a piano di recupero;
4. relazione di analisi delle trasformazioni storiche e sociali del tessuto edilizio della zona interessata dall'intervento;
5. descrizione di ciascun fabbricato esistente, con rilievo di tutti i piani dell'edificio, prospetti e sezioni in scala 1:200; destinazione d'uso dei locali; struttura e tipo di proprietà; stato di conservazione dei fabbricati, caratteristiche costruttive, architettoniche e tipologiche e loro valore; carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
6. indicazione schematica, su planimetria in scala fornita dal comune, dei punti di raccordo con le reti pubbliche dei servizi ed in loro mancanza le caratteristiche delle opere sostitutive;
7. documentazione fotografica integrativa;
8. planimetria di progetto in scala 1:500 e/o 1:200, contenente anche l'ubicazione e la dimensione delle strade, piazze e parcheggi; con l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa; gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico; l'ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde (da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico); l'ubicazione e la dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici, urbanizzazione secondaria ed attrezzature generali;
9. rappresentazione in scala almeno 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici da realizzare a seguito dell'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi conseguenti alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
10. tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, ovvero: la superficie di intervento; la superficie di ciascuna particella edilizia coperta catastale, gli abitanti insediati ed insediabili; la superficie di ciascuna unità minima di intervento; il numero delle unità funzionali esistenti e di progetto (residenziali e non); la superficie utile e/o i volumi totali esistenti nel comparto di intervento e su ciascuna unità minima di intervento e relativi indici; la superficie utile e/o il volume realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento; la

superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicando la quota già esistente e quella da reperire per il soddisfacimento degli standards;

11. relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del piano e delle modalità di conseguimento, contenente fra l'altro l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano, la relazione di spesa per eventuali acquisizioni di immobili od aree, il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria ed il computo metrico delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a carico dei privati od in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale; i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento;
12. Norme Tecniche di Attuazione, con l'indicazione tra l'altro dei tipi di intervento ammessi;
13. convenzioni tipo;
14. programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano;
15. documentazione relativa alle indagini e classificazioni geologiche di cui alla D.C.R. n. 94/85, par. 4.1 e 4.2;
16. cartografia dei vincoli esistenti (deve anche essere documentato che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 18 della D.C.R. n. 296/88). Qualora il piano di recupero interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge n. 1497/39, esso dovrà essere redatto - per le parti oggetto del vincolo stesso - nelle forme di cui al terzo comma dell'art. 3 della L.R. n. 52/79.

Art. 37 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della concessione edilizia insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore nonché quello del direttore dei lavori, quando questo è previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti norme valgono anche per le autorizzazioni.

Art. 38 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati prescritti dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, descritti ed elencati nei precedenti articoli, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre ad integrazione.

Le integrazioni documentali di cui sopra possono essere richieste entro quindici giorni dalla presentazione della domanda di concessione od autorizzazione. Non possono essere richieste ulteriori integrazioni documentali.

I termini per l'esame delle singole istanze decorrono ex novo dalla presentazione all'Amministrazione Comunale dell'ultimo dei documenti richiesti.

In caso di mancata presentazione, entro 90 giorni, di quanto richiesto la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla sua definitiva archiviazione nel termine di tre mesi.

Art. 39 - ASSEVERAZIONE

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni definite dall'art. 26 della legge n. 47/85 e successive modificazioni, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Quanto disposto al precedente comma non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e 1497/39.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento di superficie utile l'eliminazione e lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

La relazione di asseveramento di cui sopra deve essere redatta su moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, previo pagamento delle relative spese, e corredata dai seguenti elaborati grafici in copia unica (scala minima 1:200).

- stato di fatto;
- progetto;
- tavola degli interventi, nella quale siano evidenziati con i colori giallo e rosso rispettivamente le opere di demolizione e di nuova edificazione;
- planimetria generale della zona con l'ubicazione dell'immobile.

Contestualmente alla presentazione dell'asseverazione dovrà essere indicato sui moduli di cui sopra il nominativo del Direttore dei lavori.

Nella relazione di asseverazione si dovrà inoltre indicare l'eventuale esistenza di precedenti dichiarazioni di asseveramento, presentate nel triennio antecedente alla comunicazione in oggetto, ed allegare elaborati grafici nei quali sia evidenziata la successione delle opere realizzate e da realizzare, differenziandole necessariamente e con opportuna legenda tra di loro, in modo che sia possibile individuare immediatamente il tipo di intervento, oppure dichiarazione specifica attestante che nell'ultimo triennio l'unità immobiliare in oggetto non ha subito modifiche ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/85 e successive modifiche.

L'Ufficio Urbanistica del Comune effettuerà a campione (mediante sorteggio) delle verifiche in corso d'opera atte ad accertare la rispondenza dei lavori a quanto dichiarato nella relazione di asseverazione presentata.

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 40 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza di un edificio è individuata nel seguente modo:

1. nel caso di coperture a falda l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in ml. dalla differenza fra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio del sottogronda ed il filo esterno della facciata e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede, quando questo esista, o dal piano di campagna.
2. Nel caso di coperture piane:
 - a. dall'estradosso del solaio di copertura (se praticabile) dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede, quando esista;
 - b. dalla differenza tra l'estradosso del solaio di copertura (se praticabile) dell'ultimo piano e la quota più bassa del piano di campagna preesistente ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica.

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna originario e posta alla quota corrispondente alla altezza massima prevista per la zona.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 33%.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, definiti al successivo art. 43.

Art. 41 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta Sc si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, ivi comprese anche le logge coperte.

Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore a ml. 1,50 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche.

Deve essere computata ai fini della superficie coperta l'interrato fuori dal perimetro dell'edificio.

Art. 42 - VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta, calcolata ai sensi del precedente art. 41, per l'altezza del fabbricato, definita come al precedente art. 40, salvo quanto appresso indicato:

1. nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata. Nel caso di coperture particolari, dove non è possibile valutare il punto di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata si prende come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna;
2. nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
3. nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici. Portici, pilotis e gallerie destinati ad uso pubblico convenzionati restano esclusi dal calcolo del volume. I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a ml. 2,40;
4. le verande aperte su due o tre lati non sono computate ai fini del calcolo del volume fino ad una dimensione massima del 45% della superficie coperta, come proiezione sul piano orizzontale delle mura perimetrali dell'edificio. Tale superficie non potrà essere realizzata per più di due terzi al piano terra e per più di un terzo ai piani superiori. L'altezza dal pavimento all'intradosso della copertura, misurata all'interno dei pilastri o montanti d'appoggio esterni, non potrà superare i ml. 2,40. L'avanzamento massimo, misurato dal muro perimetrale dell'edificio fino all'interno dei pilastri o montanti d'appoggio, non potrà superare i ml. 2,50. Le caratteristiche estetiche e strutturali delle verande dovranno essere in armonia con quelle dell'edificio;
5. le logge aperte su due lati sono computate metà del volume;
6. i vani sotto le falde di copertura dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale quando i vani stessi risultino di fatto abitabili. Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le stesse modalità per i fabbricati di nuova costruzione;
7. la pendenza dei tetti non dovrà essere superiore al 35% - per le zone montane (sopra i 600 metri) al 40% - ed impostata a non più di 20 cm. dalla linea di congiunzione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la falda di copertura;
8. negli interventi sul patrimonio edilizio esistente per motivate esigenze strutturali sarà ammesso un cordolo di rigiro di cm. 30 da non computarsi ai fini del calcolo del volume a

condizione che lo stesso sia finalizzato al raggiungimento delle altezze minime dei vani previste dal presente regolamento. Nel caso che i vani dell'ultimo piano abbiano già le altezze minime previste il cordolo dovrà essere realizzato senza modifica della quota del piano d'imposta della copertura.

9. vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume;
10. il volume interrato di un edificio, con le caratteristiche indicate all'art. 80 del presente Regolamento, non viene computato nel calcolo del volume.
11. in tutte le zone di piano, ad esclusione delle zone A, C, D ed E, è consentita la costruzione di autorimesse quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione, ai sensi della legge n.122/89. Tale volume si intende non computato ai fini del calcolo del volume qualora risulti, da apposita documentazione e sopralluogo dell' Ufficio Urbanistica e/o Commissione Edilizia, l'inesistenza, sull'area di proprietà e di resede del fabbricato principale, di altre pertinenze utilizzabili a tale scopo e l'impossibilità di realizzare un volume interrato. La presenza di vano completamente e naturalmente interrato ovviamente esclude la costruzione di autorimessa e viceversa. Contestualmente alla richiesta di autorizzazione edilizia per la costruzione di tale volume, dovrà essere richiesta autorizzazione edilizia per la eventuale demolizione di pertinenze esistenti. Tale demolizione dovrà avvenire comunque prima del rilascio dell'autorizzazione edilizia alla costruzione del nuovo volume e dovrà risultare da idonea documentazione fotografica e sopralluogo dell' Ufficio Urbanistica.
 La superficie di tali volumi non deve eccedere i mq. 20 (per ogni unità abitativa) ed avere un'altezza in gronda non superiore a ml. 2,30. Sono esclusi i materiali di tipo "prefabbricato", sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.
 La nuova costruzione dovrà rispettare le distanze dai confini previste dalle leggi e regolamenti vigenti. Dove possibile dovrà essere in aderenza al fabbricato principale e/o comunque collegata funzionalmente ad esso.
 Tali volumi sono soggetti ad autorizzazione edilizia con esclusione della zone soggette alla legge n.1497/39, nelle quali è necessaria la concessione edilizia.

Art. 43 - VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di scale e ascensore, di parafulmine, di ventilazione, ecc.), che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, la chiusura di logge, aperte su un lato, realizzata tramite elementi trasparenti ed apribili, purchè finalizzati al contenimento dei consumi energetici, alla risoluzione di motivi climatici,

nel rispetto dei valori ambientali ed architettonici del complesso edilizio e della zona, nonché nel rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade, del regolamento di igiene e sempre che non vengano ricavati nuovi vani di abitazione.

Non sono invece da intendere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Art. 44 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Per superficie territoriale St si intende l'area a destinazione omogenea di zona sulla quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento preventivo; è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nelle planimetrie, che risultasse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La St si misura al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico vigente ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Art. 45 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

Per superficie fondiaria di pertinenza Sf di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale all'uso pubblico.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che, alla data di adozione del presente Regolamento, sia già di pertinenza di costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati, gli edifici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto interessato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria di pertinenza.

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale per le zone agricole.

Art. 46 - SUPERFICIE UTILE (Su)

Per superficie utile S_u si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.) così come definito dal D.M. 10/5/77.

Dal computo della superficie utile sono altresì esclusi: i porticati a piano terra purchè asserviti all'uso pubblico; i balconi; i locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili); i piani totalmente interrati con le caratteristiche di cui al successivo art. 80 o quando siano destinati ad autorimessa; i sottotetti ed i soppalchi che non abbiano caratteristiche di abitabilità.

Art. 47 - RAPPORTO DI COPERTURA (R_c)

Per rapporto di copertura R_c si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (S_c) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria di pertinenza (S_f):

$$(R_c = S_c/S_f)$$

Art. 48 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I_t)

Per indice di fabbricabilità territoriale I_t si intende il volume massimo, espresso in metri cubi, che si può costruire per ogni metro quadro di superficie territoriale S_t :

$$(I_t = V/S_t)$$

Art. 49 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (I_f)

Per indice di fabbricabilità fondiario I_f si intende il volume massimo, espresso in metri cubi, che si può costruire per ogni metro quadro di superficie fondiaria di pertinenza S_f , misurata come all'art. 45:

$$(I_f = V/S_f)$$

Art. 50 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza inferiore a ml. 1,50; le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 1/4/68 e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Art. 51 -DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza inferiore a ml. 1,50 e le terrazze aperte su tre lati) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. n. 1444/68, in particolare si precisa che:

1. per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 (dieci) tra pareti finestrate o no e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
2. sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
3. è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;
4. è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
5. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1. del presente articolo od alle disposizioni del D.M. n. 1444/68, quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, o nelle zone di tipo A, dove comunque dovranno essere rispettate le norme del Codice Civile;
6. sono ammesse distanze minori in caso di P.P o P.d.L. convenzionati, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.
7. la disposizione non si applica nei seguenti casi:
 - a. per sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenza) purchè tra pareti non finestrate o se

finestate per quelle pareti che comprendono aperture non necessarie a soddisfare il rapporto illuminante di vani abitabili o relative a vani accessori delle abitazioni (vani scale, bagni, gabinetti, prese d'aria e di luce);

- b. per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato;
- c. in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
- d. ai manufatti per impianti tecnologici al servizio di un territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- e. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- f. alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio del trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- g. ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- h. alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- i. ai volumi tecnici;
- l. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- m. quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato ad autorimessa o ripostiglio, o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;
- n. nel caso di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti, che dovranno però rispettare il codice civile e comunque i ml. 3 dal confine;
- o. nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

Art. 52 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti di coperture e degli elementi decorativi di sporgenza inferiore a ml. 1,50) ed il confine prospiciente.

I confini si intendono sempre riferiti alla proprietà'.

ART. 53 TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singolo edificio, il 2% delle misure prescritte. Tale tolleranza è pure ammessa per le singole unità immobiliari in riferimento alle caratteristiche urbanistiche-edilizie previste dalle vigenti normative

La tolleranza di cui sopra non è applicabile in relazione alle distanze minime tra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi di cui al presente Regolamento.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge n. 1089/39.

TITOLO V

NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Art. 54 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo avere risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 55 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 35; il vespaio deve avere un'altezza minima di cm. 50.

Alle presenti disposizioni possono far eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo valore; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm. 20.

Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni, anche disabili, e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 56 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.M. n. 1052/77 devono essere conformi alle prescrizioni della legge n. 373/76 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Dirigente dell' Ufficio Urbanistica del Comune può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

Art. 57 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da laboratori e industrie.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi dei livelli sonori equivalenti, i comuni adottano la classificazione in zone riportata nella tabella 1 del D.P.C.M. del 1/3/91. I limiti dei massimi livelli sonori equivalenti, fissati in relazione alla diversa destinazione d'uso del territorio, sono indicati nella tabella 2 del citato Decreto.

In attesa della suddivisione del territorio comunale in zone di cui alla citata tabella 1, si applicano per le sorgenti sonore fisse i seguenti limiti di accettabilità:

- per tutto il territorio comunale: limite diurno 70 Leq (A) - livello continuo equivalente di pressione sonora ponderato "A" - limite notturno 60 Leq (A);
- per le zone A: limite diurno 65 Leq (A), notturno 55 Leq (A);
- per le zone B: " " 60 " " 50 " ;
- per zone esclusivamente industriali: limite diurno e notturno 70 Leq (A).

Ai fini di consentire l'adeguamento ai limiti di zona previsti dal D.P.C.M. suddetto, i comuni devono predisporre piani di risanamento acustico ai sensi dell'art. 4 di detto Decreto, sulla base delle apposite direttive regionali.

La domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività deve contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico.

Art. 58 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia usufruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

1. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
2. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
3. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
4. i locali non destinati alla permanenza di persona;
5. gli spazi di cottura;
6. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superfici inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Superfici trasparenti minori possono essere autorizzate per gli edifici esistenti, anche se sottoposti ad interventi di ristrutturazione, quando la modifica delle aperture risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali e tipologiche del manufatto oppure non rientri nel progetto.

L'ampliamento delle forature negli edifici esistenti dovrà rispettare il rapporto minimo di 1/8 come specificato al comma precedente.

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

Art. 59 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali stessi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati al precedente art. 58, ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con

accensione automatica, collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

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

L'altezza dei locali destinati alla residenza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

L'altezza può essere ridotta a ml. 2,40 per i locali accessori.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi precedenti negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre che non contrastino con specifiche norme igieniche, sia nel caso che si mantengano le altezze esistenti, sia nel caso che si modifichino le quote originarie dei solai senza incrementare l'altezza totale dell'edificio.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a ml. 2,40; la stessa altezza minima deve essere rispettata tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del D.M. della Sanità del 5/7/75, come pure il dimensionamento minimo dei singoli locali.

In ogni caso la superficie utile minima degli alloggi non può essere inferiore a mq. 40, ad eccezione di quelli già esistenti.

Può essere ammessa una superficie inferiore nel caso che il richiedente o il proprietario s'impegnino a destinare tali alloggi a persone anziane o a giovani coppie minima. In tale eventualità il concessionario all'atto del ritiro della Concessione Edilizia dovrà fornire atto d'obbligo unilaterale nel quale si darà atto del rispetto di quanto sopra per un periodo di almeno 10 anni. La dimensione dell'alloggio non potrà comunque essere inferiore a mq. 28,00.

Art. 60 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

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

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere inferiore a ml. 0,90.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibili devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge, senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

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

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori,

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

Gli impianti elettrici, radiotelevisivi, di riscaldamento e di climatizzazione, idrici e idrosanitari, del gas, di sollevamento e di protezione antincendio, relativi agli edifici adibiti ad uso civile sono soggetti all'applicazione della legge n.46/90.

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento di tali impianti è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

Tale progetto è depositato:

- a. presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti;
- b. presso gli uffici comunali, contestualmente al progetto edilizio, per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 7 della legge n.46/90.

Il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle vigenti leggi.

Art. 61 - REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITA' E ALL'USO

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere, negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi o vibrazioni.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d' uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni metereologiche normali, e sporti insidiosi.

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

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

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di alcune delle presenti condizioni.

Art. 62 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE.

I luoghi da rendere accessibili, nelle costruzioni, alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive sono elencati nella legge n. 13/89, con le modalità di cui al D.M.L.L.P.P. n.236/89, e da tutte le leggi vigenti in materia, comprese le leggi n. 118/71 e n. 104/92.

I progetti di cui al primo comma della legge 13/89 dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni contenute nella legge stessa e nella circolare esplicativa citata. Ai progetti sono allegate una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli delle leggi n.1089/39 e n. 1497/39, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89 non possano venir concesse, per il mancato rilascio del nulla-osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. n. 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è subordinato, oltre che alla verifica di conformità del progetto approvato, anche all'accertamento che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. A tal fine può essere richiesta al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia.

Art. 63 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali di Igiene e di Polizia Veterinaria; sottostanno inoltre alle leggi particolari vigenti in materia.

Art. 64 - RIFORNIMENTO IDRICO

1. USI CIVILI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Tale Amministrazione la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito, tra gli altri, il parere della USL competente per territorio e dell'Ufficio Urbanistica del Comune, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione si dovranno dotare di impianti per il sollevamento dell'acqua.

2. USI INDUSTRIALI

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascuno la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dall'Amministrazione provinciale cui è demandato, dalla legge n. 319/76, il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

**Art. 65 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI
DA INSEDIAMENTI CIVILI**

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione od allo svolgimento di attività, secondo quanto specificato dall'art. 2135 del codice civile e dalla legge n. 690/76.

Gli insediamenti, nuovi o già esistenti, che diano luogo a scarichi di natura civile, che ricadono in aree territoriali servite dalle fognature comunali, sono obbligati ad attivare gli allacciamenti alla pubblica fognatura, previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche od altri sistemi di depurazione consentiti dall'autorità sanitaria.

Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

E' vietato lo scarico di insediamenti civili in acque sotterranee.

In aree non servite dalle fognature comunali sono ammessi gli scarichi degli insediamenti civili in acque superficiali interne, sul suolo o nel sottosuolo purchè rispettino le prescrizioni di cui alla L.R. n. 5/86 e della normativa vigente.

Per il conseguimento dei limiti contenuti nella tabella K, di cui alla citata L.R., sono consentite le tradizionali pratiche d'uso sia delle vasche settiche che di quelle di tipo Imhoff.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di depurazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di ml. 10 da qualunque fosso o serbatoio destinato all'acqua potabile.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissione di acque meteoriche.

**Art. 66 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI
DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge n. 690/76.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dagli artt. 12 e 13 della legge n. 319/76 e dagli artt. 15 e 16 della legge n. 650/79.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono pertanto assoggettate alle procedure di autorizzazione.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni, che ritenga necessarie, per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Le determinazioni delle caratteristiche di tali scarichi devono essere effettuate su un campione medio giornaliero, risultante da almeno tre prelievi eseguiti in un intervallo di tempo minimo di tre ore e computati nell'arco di almeno tre mesi in modo da essere rappresentativi

dell'effluente nonchè della portata stabile del corpo idrico ricettore (art. 9, 2° comma L.R. n.5/86).

Art. 67 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio e, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, per un'altezza minima di ml. 2,50 dal suolo devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura.

Idonei pozzetti di ispezione, forniti di chiusura idraulica, devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono anche essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto è consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque nere.

Art. 68 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni nuovo alloggio destinato ad abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici, ecc.) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo ad uso esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) a seconda del numero degli addetti e dell'attività svolta, che sarà indicato e verificato dalla USL.

A tal proposito si definisce "nuovo insediamento produttivo di beni e servizi" ogni nuova attività comportante la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze, compresa anche ogni variazione significativa (ad esempio qualunque opera muraria interna che crei od elimini divisioni tra reparti, linee, attrezzature, modificando spazi, volumi, altezze; aggiunta, eliminazione, potenziamento di macchine, attrezzature, sistemi di lavoro che comportino modifiche del numero di addetti, delle condizioni e della natura del rischio per gli addetti, per l'ambiente interno ed esterno,

della potenzialità, dei sistemi di lavoro) nel tempo della struttura edilizia, dei cicli produttivi e tecnologici, dei quantitativi o della natura (tipologia chimica, fisica, stato di suddivisione) incluse le diverse modalità di conservazione, manipolazione o trasporto di sostanze comunque utilizzate in una delle categorie sopracitate,

E' vietato l'accesso diretto alle latrine o bagni dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 1,50, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno ml. 2,40 di media.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno ml. 1,60.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata, prospiciente su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di apertura verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (WC, lavandino, vasca, doccia, acquaio, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata di acqua di portata non inferiore a litri 6÷8, salvo l'adozione del lavaggio con velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquaio, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico per evitare esalazioni moleste.

La camera di sifone di ciascun WC deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale sfociante in alto sul tetto.

Art. 69 - IMPIANTI DI AERAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie di locali e sia del fatto che si intervenga su edifici esistenti.

In ogni caso alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove necessario, il progetto esecutivo dello stesso.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competente organi tecnici.

Art. 70 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficienti per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si può derogare da queste disposizioni solo quando non possano essere tecnicamente risolte; la soluzione dei problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelle delle altre acque reflue deve essere garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla prima camera della fossa settica tricamerale, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque nere con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque bianche e nere.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione od in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi, mediante condutture interrato, ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della USL e dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le calate delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni impartite dall'Ufficio competente della USL e dall'Ufficio Urbanistica del Comune, sulla base di apposito regolamento.

Art. 71 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE NERE

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (corrispondente a mc. 100 di volume residenziale);
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue;
- cinque posti letto in edifici scolastici od istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- presentare un' altezza del liquido mai inferiore a ml. 1,50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T" ad "H" o ad "U" rovesciato, in grès od in altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20, costruite in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonaci a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venir utilizzate devono essere completamente riempite d'acqua, nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 72 - REQUISITI DEI LOCALI

Le norme che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni di quelle esistenti, agli interventi di restauro e risanamento conservativo ed a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell'edificio oggetto di previsione normativa.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove non sia possibile rispettare completamente le prescrizioni seguenti, il richiedente la concessione o l'autorizzazione, ne spiegherà per iscritto, in maniera chiara ed esauriente, i motivi per cui ottenere la deroga.

Art. 73 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

I locali vengono compresi in due categorie:

1. locali abitabili od agibili;
2. locali accessori o di servizio.

Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita o l'attività delle persone.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- A. soggiorni; sale da pranzo; camere da letto; cucine; cucine inferiori a mq. 9; posti di cottura;
- B. uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita; sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; sale di ristorazione; ambulatori medici; banche; istituti di credito;
- C. laboratori tecnico-scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

Si individuano tre categorie di locali:

- D. servizi igienici e bagni;
- E. magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria C, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricoli;
- F. ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico; vani scala; locali diversi dalla categoria D ed E e riconducibili nella categoria F.

Art. 74 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI

I locali di categoria A non possono misurare meno di :

- mq. 14 per soggiorni o per camere da letto per due o più persone;
- mq. 9 per camere da letto singole.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno mq. 14.

I locali di categoria B non possono misurare meno di mq. 14.

L'altezza minima dei locali di categoria A e B è di ml. 2,70.

Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria C sono stabilite in mq. 20 al netto dei vani accessori e con altezza minima di ml. 3,00.

Art. 75 - CARATTERISTICHE DELLE CUCINE

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 100 cm. quadrati di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario.

Le pareti delle cucine devono essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 2,00; i pavimenti devono essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9, purchè costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purchè munite di idoneo estrattore elettromeccanico, ed in comunicazione diretta, senza infisso, con detti locali.

Il posto di cottura deve comunicare con un vano di almeno mq. 14 tramite un'apertura di almeno mq. 4.

Art. 76 - CARATTERISTICHE DEI BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso WC ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,60.

Dovrà essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria o di adeguato impianto di aspirazione meccanica.

Non è ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina.

Art. 77 - CARATTERISTICHE DELLE SCALE

Nella costruzione delle scale devono essere rispettati i requisiti di cui al punto 1.4.10 del D.M. n. 236/89 e le norme antincendio.

La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari è di ml. 0,80 e possono essere anche senza presa diretta di aria e di luce.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

Art. 78 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO, CAT. E

I locali di cui all'art. 73, categoria E, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere del Funzionario Medico, in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole, semprechè conformi alle disposizioni della L.R. n. 10/79.

Art. 79 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO, CAT. F

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non inferiore a ml. 0,90 ed altezza non inferiore a ml. 2,40.

I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce ed aria diretta, purchè rispettanti le norme antinfortunistiche.

Art. 80 - PIANI INTERRATI

E' consentita la costruzione di vani interrati destinati a locali accessori e/o di servizio.

L'altezza utile interna di detti locali deve essere compresa tra ml. 2,00 e ml. 2,40.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, escluse le parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

E' ammesso un unico accesso dall'esterno ai locali interrati.

Nel caso d'intervento su fabbricati esistenti non trovano applicazioni le limitazioni di altezze sopracitate ed i volumi nuovi potranno avere la stessa altezza presente nel vano interrato.

Si considera interrato il locale avente 3 lati completamente interrati.

Per gli edifici esistenti si considera interrato il locale avente tre lati completamente interrati ovvero un lato interrato ed i laterali parzialmente interrati ma comunque privi di finestre.

Sono ammesse prese d'aria sulla parete interrata opposta a quella fuori terra per facilitare il ricircolo dell'aria ed assicurare una idonea ventilazione ed areazione ai locali.

Art. 81 - SOTTOTETTI

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2,70 con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a ml. 2,00.

In caso diverso gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria F, e' comunque ammessa la costruzione di servizi igienici a servizio dell'abitazione sottostante.

Art. 82 - CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni.

Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq. 9, con lato minimo di ml. 3.00.

Deve essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 83 - PIANO TERRA DEGLI EDIFICI

Il piano terra degli edifici, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo per mezzo di vespai ventilati, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette, negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto od in cemento.

Anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato il pavimento dovrà essere sopraelevato di un minimo di cm. 30 rispetto al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva.

Se il piano terra è destinato ad ospitare locali di categoria C, sarà sufficiente un vespaio di ciottoli dello spessore minimo di cm. 25.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio.

Art. 84 - LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla legge n. 118/71, dal D.P.R. n.384/78 e dalla legge n.13/89, sono:

1. gli edifici di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
2. gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;

3. gli edifici di cui ai precedenti punti 1 e 2, anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, in occasione di interventi di ristrutturazione complessiva;
4. Gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Art. 85 - REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'USO DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I requisiti edilizi ed impiantistici sono quelli indicati dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. n. 236/89, in attuazione del disposto dell'art. 1 della legge n. 13/89.

Art. 86 - SERVIZI IGIENICI PUBBLICI

Nei centri abitati, e specialmente in quelli di frequenza turistica, devono essere previsti gruppi di servizi igienici, accessibili ai portatori di handicap.

E' preferibile l'ubicazione di tali servizi in aree di verde pubblico, convenientemente schermati con essenze arboree ed arbustive.

Saranno previsti almeno due gruppi nei centri abitati maggiori ed uno in quelli minori.

Ogni gruppo di servizi conterrà un WC ed un lavabo per ogni sesso, salvo sistemi unisex.

I servizi igienici, oltre che in sistemi costruttivi tradizionali, possono essere realizzati con prefabbricati.

Dovranno inoltre essere previste fontanelle pubbliche nei luoghi di maggiore presenza pubblica: piazze, giardini, ecc.

Il Comune può richiedere l'impianto di fontanelle e servizi igienici nei piani attuativi di iniziativa privata: lottizzazioni o piani di recupero.

TITOLO VI
PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO-AMBIENTALE, L'ARREDO
URBANO, LA SICUREZZA

Art. 87 - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO-AMBIENTALE
E LA SICUREZZA

1. DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni sua parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco deve imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione di portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc.).

2. ALLINEAMENTI

I nuovi edifici devono armonizzarsi col tessuto urbano esistente ed il Sindaco può consentire od imporre definiti allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti, qualora lo suggeriscano condizioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

3. ELEMENTI IN AGGETTO SULLE FACCIATE

Gli elementi in aggetto sulle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici, sono ammessi i seguenti aggetti:

- a. lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm. 5;
- b. gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo, non possono superare cm. 12 di sporgenza;
- c. le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a ml. 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di ml. 4,50 sul piano stradale;

- d. i balconi devono essere ad un'altezza di almeno ml. 3.00 dal piano del marciapiede ed il loro filo esterno deve essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta, in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non potrà superare ml. 1,50. Nelle strade di larghezza inferiore a ml.8 è vietata la costruzione di balconi aggettanti;
- e. i balconi in aggetto su suolo pubblico devono essere previsti ad una distanza non inferiore a ml. 0,75 dal confine con i terzi;
- f. le pensiline non sono consentite nelle strade di larghezza inferiore a ml. 8. Per le strade di larghezza compresa tra ml. 10 e ml. 15, la massima sporgenza consentita per le pensiline è di ml. 1,50; per le strade di larghezza superiore a ml. 15 la sporgenza può essere di ml. 2, salvo il caso di esistenza o di previsione a breve termine di marciapiede sopraelevato, nel qual caso la sporgenza può raggiungere ml. 2,50. In tutti i casi il filo esterno della pensilina deve essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo esterno del marciapiede. L'altezza delle pensiline dal suolo non deve essere inferiore a ml. 3,00 ove esista il marciapiede sopraelevato. Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno. Non sono sottoposte ai limiti di altezza di cui al presente comma le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non deve essere superato dallo sporto della pensilina stessa, ove manchi il marciapiede;
- g. le verande ed i bow-window non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a ml. 8. Nelle strade di larghezza superiori a ml. 10 l'altezza e la sporgenza di dette strutture devono osservare le prescrizioni di cui al precedente comma f.;
- h. per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio architettonico ed artistico il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 88 - INGRESSI CARRAI

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici può essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

La loro ubicazione deve essere tale da non intralciare il traffico.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non deve superare il 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno ml. 5 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre sarà soggetta al pagamento delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 89 - INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

1. LINEE AEREE

La realizzazione di linee aeree può essere concessa previa presentazione di un progetto, in cui risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e sia dimostrata l'impossibilità di condotti interrati.

Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone boscate, di parchi e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

2. CONDUTTURE

Per tutte le condutture interrate si devono evitare gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

Devono inoltre essere vietate alterazioni alla morfologia del suolo quando tali condutture interessino comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitare i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza di alberature.

Particolari accorgimenti atti ad evitare conseguenti movimenti franosi dei suoli instabili ed al limite della stabilità dovranno essere precisati nel progetto e posti in atto nell'esecuzione delle condotte interessate.

Gli scavi per le opere di cui al primo comma del presente paragrafo 2. devono comunque rispettare il presente Regolamento.

3. STRADE

Le strade storiche esistenti nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) devono essere rigorosamente mantenuti.

L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

Le eventuali modifiche od altri interventi devono rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), devono armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e comunque non devono creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

4. STRADE INTERPODERALI E DI ACCESSO ALLA RESIDENZA

E' ammessa, nelle zone in cui lo strumento urbanistico vigente non lo vieti espressamente, la costruzione di strade private con carattere interpodereale e/o podereale, per collegare fra loro le proprietà al fine di potenziare lo sviluppo agricolo.

Le suddette strade saranno realizzate alle seguenti condizioni:

1. le strade interpoderali e poderali non possono essere realizzate per scopi diversi da quelli esposti in premessa;
2. si devono realizzare tutte quelle opere che siano necessarie al fine di assicurare la più completa stabilità dei terreni attraversati per evitare frane, smottamenti, cedimenti e senza compromettere lo scolo naturale;

3. il progetto esecutivo dell'opera, comprendente estratto catastale, elenco delle ditte proprietarie, planimetria quotata, profili longitudinale, sezioni, opere d'arte, relazione tecnica e relazione geologica e geotecnica, deve essere corredato da atto di impegno dal quale risulti:
 - a. l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scoli per le acque meteoriche, alla fognatura ed alle indicazioni che evidenzino la destinazione e l'uso della strada;
 - b. l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dal traffico;
 - c. la facoltà per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas, fognanti;
 - d. l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifesta ragione di pubblica utilità;
4. tutte le opere inerenti al tracciato stradale non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce. L'Amministrazione Comunale, fatte salve particolari disposizioni che potranno essere date caso per caso, può prescrivere particolari accorgimenti quali alberature, materiali di costruzione e di finitura, o simili, per ottenere un miglior inserimento di varie opere stradali nel contesto paesaggistico circostante;
5. l'Amministrazione Comunale predisporrà annualmente un programma di viabilità sulla base delle richieste preventive presentate da parte dei privati e che dovranno essere corredate da quanto previsto al precedente punto 3.;
6. la larghezza di tali strade resta stabilita in un minimo di ml. 2,50 fino ad un massimo di ml. 4,00. Si può derogare da tali prescrizioni solo per manifeste ragioni tecniche.

Gli interventi sulla viabilità esistente dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui ai punti 2, 3 e 4.

Art. 90 - TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI

Nei tempi e con le modalità che verranno stabilite da apposite ordinanze del Sindaco, sono vietati gli usi dei mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce di tutela fluviale lungo i corsi d'acqua.

Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, per accedere a rustici ed abitazioni non altrimenti raggiungibili ed infine i mezzi per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, protezione civile, soccorso e assistenza veterinaria e sanitaria.

Nelle fasce comprese entro ml. 10 dal limite degli alvei, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda, al fine di favorire il riformarsi, nelle zone inedificate, della vegetazione spontanea e la costruzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione del suolo a fini agricoli; sono vietati inoltre il rimboschimento a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura del legno, nonché opere di impermeabilizzazione

del suolo o che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione (recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili).

Eventuali deroghe possono essere autorizzate dal Sindaco, previa istruttoria dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua ricomprese nel territorio urbanizzato, devono essere preferibilmente interrato o trasversali rispetto al corso d'acqua.

E' vietato tombare corsi d'acqua e fosse di scolo ad eccezione del tratto necessario per l'accesso agli immobili e per progetti pubblici o di interesse pubblico.

Per quanto non specificamente previsto si fa riferimento alla D.C.R. n. 230/94.

Art. 91 - SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, altane, antenne radio e televisive, ecc.) devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici le antenne radio e televisive devono essere centralizzate in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento delle coperture.

Art. 92 - CANALI DI GRONDA, PLUVIALI E SIMILI

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed 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 scarichi in giardini od in cisterne.

E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque nere domestiche.

Le acque defluenti da verande, bow-window e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi muniti di sfiatatoi.

I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, devono avere copertura spiovente all'interno.

Art. 93 - APERTURA DEI SOTTERRANEI VERSO STRADA

Le aperture dei sotterranei verso strada devono di norma essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte ed a perfetto livello dei pavimenti.

Le aperture a griglia poste in piano non potranno sporgere più di cm. 30 dal filo del muro o dal filo delle basi dei pilastri o delle colonne.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici ed in corrispondenza dei passi carrai.

I materiali di protezione delle aperture devono essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

I fori delle lastre orizzontali di pietra non devono avere un diametro maggiore di cm. 4, se circolari, ed una larghezza maggiore di cm. 3, se di un'altra forma.

I fori e le fessure nelle lastre metalliche e nelle inferriate poste in piano non devono avere diametro o larghezza maggiore di cm. 2; le sbarre devono essere disposte in senso parallelo all'asse del portico o della strada, salvo le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana per le inferriate movibili occasionalmente.

Art. 94 - CHIOSCHI ED ELEMENTI DI ARREDO

Nell'ambito della zona A (Centri Storici) è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc.

Le attività esistenti in chioschi dovranno essere progressivamente trasferite all'interno degli edifici esistenti.

Fanno eccezione gli insediamenti di mercatini rionali od altre aree appositamente individuate, nonché la sostituzione dei manufatti conseguenti a trasferimento di edicole (senza alcun aumento di dimensioni) previsti dal piano per la localizzazione dei punti di vendita di giornali e riviste.

E' vietato porre nelle vicinanze degli edifici di valore architettonico elementi ingombranti che ne alterino l'apprezzamento, quali cassonetti (immondizie, vetro, ecc.), alberi o verde di alto fusto collocati in contenitori, insegne pubblicitarie, cabine telefoniche, ecc.

Art. 95 - ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI

Le strade, i portici ed i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da realizzarsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto approvato dal Comune o secondo le indicazioni del piano di settore, se esistente.

A richiesta dei privati proprietari il Sindaco potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia elettrica che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per il collegamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Art. 96 - ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonchè interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi muri, ecc.

Art. 97 - MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE, TENDE, SERRANDE E SIMILI

Fatta salva l'osservanza delle norme del regolamento comunale che dovrà disciplinare anche il tipo, le caratteristiche e dimensioni su suolo pubblico o di uso pubblico, della collocazione delle insegne di esercizio, pubblicitarie e della cartellonistica in genere, le insegne, i cartelli, le lampade e lampioni, le tende, i rivestimenti decorativi a contorno delle aperture dei negozi, le mostre-vetrine, le serrande dei negozi, le relative diciture, le mostrine a muro, i quadri e le tabelle di pubblicità, gli oggetti che a scopo pubblicitario ed a qualsiasi altro scopo si intenda apporre sulle fronti o sotto i portici dei fabbricati devono essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e devono risultare in armonia con le linee architettoniche, con le tinte e decorazioni dei fronti e dei portici medesimi.

Per l'installazione di mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, ecc. sono da osservare le seguenti norme:

INSEGNE

E' consentita l'installazione di insegne purchè insistano totalmente su area privata.

Tali insegne devono rispettare la dimensione massima di mq. 1,00.

MOSTRE A MURO

La sporgenza delle mostre a muro non deve mai essere maggiore di cm. 12, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate, la loro dimensione non può superare i mq. 2,00 e la loro installazione non è consentita quando ostino motivi estetici o di circolazione.

Entro 5 anni dalla data di approvazione del presente Regolamento le insegne e le mostre a muro esistenti e non conformi alle caratteristiche sopra indicate, dovranno essere sostituite a cura e spese del concessionario.

Dopo formale diffida, in caso di inadempinza, provvederà l'Amministrazione Comunale con recupero delle spese relative nei termini di legge.

TENDE E TENDONI

- a. i tendoni nelle arcate di portici, di norma, devono essere collocati sulla linea esterna del fusto delle colonne o dei pilastri, devono avere in mezzo un taglio verticale e devono essere posti all'altezza di almeno ml. 2,20 dal suolo. In corrispondenza dei passaggi obbligati i tendoni devono avere il bordo inferiore all'altezza di almeno ml. 2,20 dal piano del pavimento. I tendoni non sono ammessi nelle arcate di testa.
- b. nelle strade e piazze senza portico e senza marciapiede sopraelevato i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a ml.

5. Nelle strade di larghezza compresa tra ml. 5 e ml. 8 la sporgenza massima può essere di ml. 0,75; se la strada è larga più di ml. 8 la sporgenza può raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non può superare ml. 1,50. I tendoni sporgenti dal muro devono avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di ml. 4,50.

- c. nelle strade e piazze con marciapiede sopraelevato i tendoni possono sporgere dal muro fino a cm. 60 dal filo esterno del marciapiede ed avere un'altezza minima dal suolo di ml. 2,20.

I tendoni devono essere costruiti in modo da potersi alzare ed abbassare mediante appositi congegni, con intelaiature mobili che non portino deturpamento all'edificio e con materiali e tinte appropriati e devono essere mantenuti costantemente in buono stato.

SERRANDE E CANCELLI ESTENSIBILI

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, all'infuori di quella determinata dal coprirotolo, che in ogni caso non deve sporgere oltre cm. 12.

Art. 98 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente.

- a. le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b. cartelli per segnalazioni stradali;
- c. Le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- e. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f. i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e Telegrafo, Monopoli di Stato, Telefoni, ecc.;
- g. gli orologi elettrici;
- h. i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- i. gli avvisatori elettrici stradali ed i loro accessori.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono essere sottratti alla pubblica vista.

Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, deve darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

Art. 99 - PRESCRIZIONI PER GLI ENTI ED I PRIVATI IN RELAZIONE ALLA POSA IN OPERA DI CONDUTTURE

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo pubblico, nel richiedere il permesso del Comune, devono dimostrare che l'opera non viene a provocare pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti od all'aspetto ambientale delle vie e delle piazze interessate.

Analogamente si deve provvedere nel caso di condotte aeree.

Il Sindaco può richiedere la posa in opera di condutture nel sottosuolo anzichè aeree.

Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo o delle opere manomesse.

Art. 100 - RECINZIONI

Tutte le aree di pertinenza dei fabbricati, anche se non edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, possono essere recintate.

Il disegno delle recinzioni deve essere improntato a criteri di decoro e preferibilmente conforme alle caratteristiche del contesto urbano circostante.

Le superfici tra le recinzioni ed i fabbricati saranno di norma sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive.

Per le zone agricole sono ammesse recinzioni con essenze arboree tipiche dei luoghi o con cordolo di cm.30 e rete metallica.

Per le altre zone, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, le recinzioni dei fabbricati e dei resedi relativi debbono essere autorizzate sulla base di un progetto.

Art. 101 - INTONACI E TINTEGGIATURE

Per la tinteggiatura di edifici non vincolati dalle leggi n. 1089/39 e 1497/39 la campionatura dei colori deve essere sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in varie proprietà.

L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Per edifici classificati di valore tipologico o comunque anteriori al 1939 il rifacimento degli intonaci va eseguito, di norma, con malte di calce (con percentuali di cemento non superiori al 10%).

L'applicazione delle nuove tinteggiature sugli intonaci asciutti, dopo l'approvazione dei colori, va effettuata in condizioni atmosferiche adatte (temperatura superiore a 8° C ed umidità relativa inferiore al 60-65 %).

Si consigliano pitture a calce od ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Sono vietate, per detti edifici, le tinteggiature plastiche al quarzo, le tinteggiature con resine copolimeri o resine acriliche in percentuali superiori al 5%.

Art. 102 - PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE.

1. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a ml. 0,20 - rilevato a ml. 1 dal colletto - devono essere rigorosamente conservate.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, mediante apposito nulla-osta comunale. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di piano.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 196 del Testo Unico del 1934 delle leggi comunali e provinciali. E' possibile il pagamento immediato della somma dovuta, determinata con delibera di giunta, nelle mani dell'agente verbalizzante o nel termine massimo di giorni 60 dall'avvenuta contestazione.
Le potature devono essere eseguite a regola d'arte ⁽¹⁾.
Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte ed ogni altro intervento tale da comprometterne, in relazione alla specie ed alla condizione dell'albero, la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 106 del Testo Unico citato.
4. Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Sindaco, da altrettanti esemplari posti nelle stesse aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a ml. 4-4,50 di altezza e cm. 6-8 di diametro, rilevato a ml. 1 dal colletto. L'inottemperanza a tale ordinanza comporta

⁽¹⁾ Per potature eseguite a regola d'arte si considerano.

- a. per le sole specie decidue: quelle effettuate nel periodo autunno-inverno (15 ottobre - 15 marzo);
- b. quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di diametro non superiori a cm. 7 e praticando i tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore a quella inferiore, e cioè ai nodi o biforcazioni, in modo tale da non lasciare porzioni di branca o di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; Tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite taglio di ritorno";
- c. quelle ove i tagli praticati siano opportunamente trattati con fungistatici od antisettico-coprenti.

l'applicazione di un'ulteriore sanzione ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico sopra citato, obblazionabile nei modi di cui al precedente punto 3.

5. Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e giardini esistenti, che, a giudizio del Sindaco, rivestano caratteristiche di significato storico, architettonico ed ambientale, o che siano censiti in apposito elenco, approvato dal Consiglio Comunale, o che comunque siano compresi nei Centri Storici, così come delimitati dallo strumento urbanistico vigente, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche.
6. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuove reti tecnologiche interrato (tubazioni gas, acqua, ENEL, TELECOM, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.
8. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonchè le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.
9. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonchè inquinare con scarichi e discariche improprie.
10. Nelle aree di pertinenza delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico, se di spessore superiore a ml. 0,20.
11. Quando negli interventi edilizi gli standards di piano prevedono una dotazione di verde su terreno permeabile, gli spazi scoperti che ne sono privi devono essere sistemati a verde. In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'esecuzione degli interventi ed in forma definitiva devono essere poste a dimora nuove alberature d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura di due gruppi ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all' 80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno dell' 80% delle alberature messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue. Le piante d'alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a ml. 3- 3,50 e devono avere, a ml. 1 dal colletto, diametro non inferiore a cm. 6.
 In tutti i progetti presentati le alberature esistenti devono essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
 I progetti edilizi, in particolare quelli che interessano il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature d'alto fusto, nonchè le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
 Parte integrante del progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i

progetti devono essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario. L'autorizzazione può essere concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco - rilevato a ml. 1 dal colletto - non superiore a cm. 20.

L'autorizzazione di cui sopra deve essere preventivamente acquisita ed allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato (comprese strade, parcheggi ed opere nel sottosuolo), in cui si renda inevitabile la manomissione di alberature.

12. Ai fini della tutela e dello sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, le "aree di pertinenza" vanno definite in base alla specie ed in relazione sia all'apparato aereo che radicale.

Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal piano urbanistico vigente e dal presente Regolamento, sono da considerarsi non direttamente edificabili. Gli edifici esistenti o le porzioni di essi ricadenti all'interno di dette aree possono essere demoliti e ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche ed altimetriche), sia entro che fuori terra.

Nessuna limitazione è comunque prevista per la messa a dimora di nuove alberature.

In casi eccezionali, e sempre che siano ritenuti validi i motivi della richiesta, il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, autorizzare distanze inferiori a quelle prescritte, quando venga comunque garantita la salvaguardia dell'apparato radicale, oppure il trapianto delle alberature qualora - verificato ogni elemento ed in particolare i dettagli progettuali dell'intervento redatti da tecnici qualificati - vi siano buone garanzie di successo dell'operazione di trapianto.

Art. 103 - DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

1. Il Comune assegnerà ad ogni accesso, che dall'area di circolazione immetta all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, ambienti destinati ad attività professionali, commerciali o simili), il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e spese del proprietario o dell'Amministratore del condominio.
2. Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 ml., in posizione ben visibile.
3. Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore ed è obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione prestabilita.
4. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli unificati approvati con separata ordinanza del Sindaco; altri tipi devono essere autorizzati dall'Ufficio toponomastica del Comune.
5. In caso di demolizione di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'apposito ufficio.
6. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Sindaco, con apposita domanda, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte in oggetto.

NUMERAZIONE INTERNA

1. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ricostruzione totale o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cure e spese del proprietario stesso.
2. L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'ufficio competente di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo progetto licenziato, che, oltre ad individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

MODULISTICA

Le richieste di attribuzione del numero civico e/o dei numeri interni devono essere presentate congiuntamente, mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.

TARGHE COLLOCATE SUI FABBRICATI

In caso di demolizione, di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, il proprietario è tenuto nel primo caso a restituirlo, negli altri casi a ricollocarlo esattamente sulla precedente posizione; soluzioni diverse possono essere concordate ed autorizzate dal Sindaco.

E' fatto altresì divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici).

Art. 104 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; sono altresì obbligati ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti conseguenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre.

TITOLO VII CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITA', AGIBILITA'

Art. 105 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della legge 1150/42 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere da realizzare; egli deve chiedere altresì, all'Ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare, infine, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'eventuale impianto di ascensore.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Urbanistica e firmato dal titolare della concessione e dal rappresentante dell'Ufficio comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Art. 106 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. n. 164/56, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. n. 547/55.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione di:

- estremi dell'atto autorizzativo (concessione o autorizzazione o esecuzione di opere interne ex art. 26 legge 47/85),
- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- nominativo del titolare della concessione o autorizzazione o esecuzione ex art. 26;
- nome del progettista e del committente;
- nome del progettista delle opere in cemento armato, se esiste;
- nome del direttore dei lavori;
- nome della ditta o impresa di costruzione e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- A. la concessione edilizia o l'autorizzazione o l'asseverazione per le opere interne ex art. 26, firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- B. nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile;
- C. il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- D. il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (soddisfacimento dei requisiti di cui alla legge n. 373/76 e D.P.R. n. 1052/77);
- E. il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore (se esiste), con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione e delle norme vigenti;
- F. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene (ad esempio nel caso di ponteggi o altro, la concessione per l'occupazione del suolo pubblico, di cui al successivo art. 113).

Art. 107. - SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in particolar modo di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 108 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli enti stessi entro i 15 giorni successivi.

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.

Art. 109 - RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o comunque adottare gli accorgimenti tecnici necessari, secondo prescrizioni che saranno impartite dai 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 d'acqua.

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

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

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso e devono risultare non trasparenti.

All'interno dei centri storici, per interventi che riguardino interi edifici, contestualmente al progetto redatto per l'ottenimento della concessione edilizia o di manutenzione delle facciate, deve essere presentato uno stralcio della recinzione tipo del cantiere che si intende adottare, con indicazione dei materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare un'immagine decorosa dell'ambiente per tutto il periodo dei lavori.

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

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

Art. 110 - STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE

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

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Art. 111 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O SOPRAELEVAZIONE DELLE COSTRUZIONI

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.

In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 112 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione 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 verrà 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 giorni dall'invito di pagamento; in difetto l'Amministrazione Comunale procederà in via forzososa.

Art. 113 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione o autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti Uffici del Comune.

Deve essere indicata la presumibile durata dell'occupazione di suolo pubblico.

La concessione all'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili urbani, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione per l'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla incompletezza dei lavori.

Art. 114 - VISITE DI CONTROLLO

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per:

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

L'Amministrazione Comunale stabilisce con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Urbanistica del Comune, al Funzionario Medico della USL, agli ispettori di lavoro, al personale della Polizia Municipale, ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le autorizzazioni.

Art. 115 - INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI

I lavori si considerano iniziati quando è stato messo a punto il cantiere, sono stati avviati i lavori di sterro e di fondazione.

La comunicazione di inizio lavori non costituisce comunque valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione dei lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti, nulla-osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Art. 116 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge n. 1086/71, devono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.

Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 425/94 il committente dell'opera conferisce ad un ingegnere o ad un architetto, iscritto all'albo professionale da almeno 10 anni, l'incarico di effettuare tale collaudo. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesti l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno 10 anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione ed all'esecuzione dei lavori.

Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione oltre che al Comune ed al Genio Civile, al collaudatore, che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi delle leggi n.373/76 e n. 46/90.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa od un suo rappresentante.

Art. 117 - OPERE SOGGETTE AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Affinchè gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione o ricostruiti o sottoposti a sopraelevazione e modifiche che comunque abbiano potuto influire sulle condizioni di salubrità, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità o di agibilità al Sindaco.

Ai sensi del D.P.R. n. 425/94, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di 30 giorni fissato al 2° comma del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 39/94, la certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari, è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che comportino il rilascio, anche temporaneo, dell'immobile da parte dei conduttori;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Il certificato di abitabilità o di agibilità è altresì necessario quando si intenda realizzare vani abitabili od agibili in piani seminterrati o nei sottotetti.

**Art. 118 - DOMANDA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA':
DOCUMENTI A CORREDO**

La domanda di abitabilità e di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

La domanda, indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;

- estremi della concessione suddetta;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per cui si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda va allegato:

- il certificato di collaudo;
- la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto;
- la dichiarazione di conformità alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato;
- la dichiarazione dell'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità dell'ambiente.

L'ispezione viene effettuata da un'apposita Commissione composta da:

- un rappresentante della USL;
- il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune od altro funzionario nominato dal Sindaco.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono essere avvertiti mediante comunicazione scritta e potranno essere presenti.

La Commissione verifica la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.

Con l'ausilio dei competenti servizi della USL verrà anche verificata l'osservanza delle norme sull'igiene e sicurezza del lavoro.

Se, al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata sussistano lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità sarà subordinata alle opere da eseguire per eliminare le difformità o le altre cause di insalubrità ed il termine entro cui provvedervi.

I lavori prescritti possono essere eseguiti a condizione che non sia trascorso, al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori, stabilito dalla concessione.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

Al momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.

Nell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

L'autorizzazione di agibilità non sostituisce le approvazioni ed autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge n. 47/85 e successive modifiche ed estensioni.

Il certificato di abitabilità o di agibilità, relativo ad una concessione edilizia, può essere rilasciato anche per singole unità immobiliari.

TITOLO VIII
DIRITTO DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI CERTIFICAZIONI,
SANZIONI, NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 119 - DIRITTI DI INFORMAZIONE: ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONE

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) della concessione, autorizzazione, asseverazione edilizia o nulla-osta edilizia e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, deve essere resa possibile dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco con propria ordinanza.

In ogni altro caso gli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici.

In tal caso può essere applicato un corrispettivo per le spese di ricerca.

Art. 120 - DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso od il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'eventuale rifiuto deve risultare da atto scritto e può essere opposto solamente in relazione all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendano riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica.

L'esibizione ed il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Gli adempimenti di cui sopra devono essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco, qualora siano richiesti con l'esplicitazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente articolo.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, deve essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione - da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato - si debba considerare validamente sostitutiva, ad ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesta di cui al primo comma, qualora siano effettuate le necessarie ricerche in assenza degli elementi identificativi, si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che il Sindaco potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

Art. 121 - DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera del Consiglio Comunale, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

Art. 122 - INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

Art. 123 - SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente Regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del Testo Unico del 1934 delle leggi comunali e provinciali.

Art. 124 - USO DI FAC-SIMILI

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione Comunale è consentito l'impiego di fac-simili, purchè riproducano fedelmente l'originale.

Art. 125 - DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente Regolamento ed a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei casi limite consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della legge n. 1357/55 e comunque nel rispetto degli standards per quanto riguarda la dotazione di verde e parcheggi di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 ed alla legge n. 122/89.

Art. 126 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore.

Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina precedente.

Leggi e normative non citate o che entreranno in vigore successivamente alla data di approvazione del presente Regolamento prevarranno sulle disposizioni di quest'ultimo.

INDICE

	Pag.
TITOLO I - NORME GENERALI	
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA	1
ART. 4 - ACCESSIBILITA' AGLI ATTI DELLA C.E.	4
TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	
ART. 5 – INTERVENTI	5
ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA	6
ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	6
ART. 8 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	8
ART. 9 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	9
ART.10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	10
ART.11 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO	10
ART.12 - NUOVA COSTRUZIONE	11
ART.13 - DEPOSITI DI MATERIALE A CIELO APERTO	11
ART.14 - SCAVI E RINTERRI	12
ART.15 - DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE	12
ART.16 - INTERVENTI RELATIVI AL VERDE, AI PARCHI, AI GIARDINI	12
ART.17 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI	12
ART.18 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI	13
ART.19 - INTERVENTI URGENTI	14
ART.20 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	14
ART.21 - OPERE COMUNALI	15
ART.22 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA	15
ART.23 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	15
ART.24 - CERTIFICATO D'USO	16
TITOLO III - NORME PROCEDURALI	
ART.25 - DOMANDA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	17
ART.26 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE FACCIATE	17
ART.27 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA	18
ART.28 - DOCUMENTI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	18
ART.29 - DOCUMENTI RICHIESTI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E VARIANTI	19
ART.30 - ELABORATI RICHIESTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE	20
ART.31 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: CARATTERISTICHE	24
ART.32 - VARIANTI A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE	25
ART.33 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA	26

ART.34 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	27
ART.35 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	28
ART.36 - PIANI DI RECUPERO	31
ART.37 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE	33
ART.38 – DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	33
ART.39 – ASSEVERAZIONE	34
TITOLO IV -DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	
ART.40- ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)	35
ART.41 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)	35
ART.42 - VOLUME	36
ART.43 - VOLUMI TECNICI	37
ART.44 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	38
ART.45 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)	38
ART.46 - SUPERFICIE UTILE (Su)	39
ART.47 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	39
ART.48 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)	39
ART.49 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If)	39
ART.50 - DISTANZA DALLE STRADE	39
ART.51 - DISTANZA TRA I FABRICATI	40
ART.52 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	42
ART.53 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE	42
TITOLO V - NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI	
ART.54 - SALUBRITA' DEL TERRENO	43
ART.55 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	43
ART.56 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO	44
ART.57 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO	44
ART.58 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI	45
ART.59 - REQUISITI RELATIVI ALLA AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI	45
ART.60 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	46
ART.61 - REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITA' E ALL'USO	47
ART.62 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE	48
ART.63 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI	49
ART.64 - RIFORNIMENTO IDRICO	49
ART.65 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI	50
ART.66 - MODALITA' DI SCARICO DELLA ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	50
ART.67 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	51
ART.68 - IMPIANTI IGIENICI	51
ART.69 - IMPIANTI DI AERAZIONE	52
ART.70 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE	52

ART.71 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE NERE	53
ART.72 - REQUISITI DEI LOCALI	54
ART.73 - CLASSIFCAZIONE DEI LOCALI	55
ART.74 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIIBILI	56
ART.75 - CARATTERISTICHE DELLE CUCINE	56
ART.76 - CARATTERISTICHE DEI BAGNI	56
ART.77 - CARATTERISTICHE DELLE SCALE	57
ART.78 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO, CAT. E	57
ART.79 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO, CAT. F	57
ART.80 - PIANI INTERRATI	57
ART.81 - SOTTOTETTI	58
ART.82 - CHIOSTRINE E CAVEDI	58
ART.83 - PIANO TERRA DEGLI EDIFICI	58
ART.84 - LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE	58
ART.85 - REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'USO DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE	59
ART.86 - SERVIZI IGIENICI PUBBLICI	59
TITOLO VI - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO-AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA	
ART.87 - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO-AMBIENTALE E LA SICUREZZA	60
ART.88 - INGRESSI CARRAI	61
ART.89 - INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO	62
ART.90 - TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI	63
ART.91 - SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO	64
ART.92 - CANALI DI GRONDA, PLUVIALI E SIMILI	64
ART.93 - APERTURA DEI SOTTERRANEI VERSO STRADA	64
ART.94 - CHIOSCHI ED ELEMENTI DI ARREDO	65
ART.95 - ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI	65
ART.96 - ELEMENTI DI PREGIO	66
ART.97 - MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE, TENDE, SERRANDE E SIMILI	66
ART.98 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI	67
ART.99 - PRESCRIZIONI PER GLI ENTI ED I PPRIVATI IN RELAZIONE ALLA POSA IN OPERA DI CONDUTTURE	68
ART.100 - RECINZIONI	68
ART.101 - INTONACI E TINTEGGIATURE	68
ART.102 - PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE	69
ART.103 - DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA	72
ART.104 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	73

TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITA', AGIBILITA'	
ART.105 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	74
ART.106 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	74
ART.107 - SCAVI	75
ART.108 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI	76
ART.109 - RECINZIONI PROVVISORIE	76
ART.110 - STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE	77
ART.111 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O SOPRAELEVAZIONE DELLE COSTRUZIONI	77
ART.112 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO	77
ART.113 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO	78
ART.114 - VISITE DI CONTROLLO	78
ART.115 - INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI	79
ART.116 - COLLAUDI	79
ART.117 - OPERE SOGGETTE AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'	80
ART.118 - DOMANDA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO	81
TITOLO VIII - DIRITTO DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI, NORME TRANSITORIE E FINALI	
ART.119 - DIRITTI DI INFORMAZIONE: ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONE	83
ART.120 - DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO	83
ART.121 - DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA	84
ART.122 - INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE	84
ART.123 - SANZIONI	84
ART.124 - USO DI FAC-SIMILI	84
ART.125 - DEROGHE	84
ART.126 - NORME TRANSITORIE E FINALI	85

APPROVAZIONE

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N.14 DEL 10.03.1995

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 21 DEL 13.04.1995

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 41 DEL 28.06.1996