

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nelle cartografie e nelle norme costituenti lo strumento urbanistico vigente.

ART. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'**art. 871 del Codice Civile** che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti Edili Comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, generali e speciali in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

CAPO II°

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è un organo consultivo che deve essere sentito dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ai fini del rilascio della concessione edilizia o dell’autorizzazione e su quanto altro essa debba esprimere parere come appresso elencato:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a Concessione di cui all'**art. 6** e Autorizzazione di cui all'**art. 18**;
- c) sugli strumenti urbanistici e sui piani di lottizzazione;
- d) in via preliminare, sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su tutte la questioni che l’Amministrazione Comunale ritenga di sottoporre alla Commissione Edilizia;
- f) sull’interpretazione, sull’applicazione e sulle eventuali modifiche da apportare al presente Regolamento;

La Commissione Edilizia è specificatamente chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali, in ordine agli aspetti **formali, compositivi ed architettonici** delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. A tal fine, all’atto del Suo insediamento, la Commissione Edilizia formula in un documento denominato “Dichiarazione degli indirizzi”, i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione per la emissione della concessione o autorizzazione edilizia, che è riservata esclusivamente al Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

Nel caso di parere negativo, la Commissione Edilizia dovrà chiaramente motivarne le ragioni, citando gli articoli delle Norme di Attuazione, del Regolamento Edilizio o di leggi in genere non rispettate.

ART. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia risulta composta:

- a) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) Comunale o in sua assenza da un suo delegato avente titolo che la presiede;
- b) da due Consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza;
- c) da un Ingegnere, scelto fra una terna richiesta all'ordine degli Ingegneri della Provincia, indicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);
- d) da un Architetto, scelto fra una terna richiesta all'ordine degli Architetti della Provincia, indicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);
- e) da un Agronomo, scelto fra una terna richiesta all'ordine degli Agronomi della Provincia, indicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);
- f) da un Geologo, scelto fra una terna richiesta all'ordine dei Geologi della Provincia, indicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);
- g) da un Geometra, scelto fra una terna richiesta al collegio dei Geometri della Provincia, indicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);
- h) da un rappresentante dell'Ufficio d'Igiene Pubblica dell'U.S.L. designato dalla medesima;
- i) da un cittadino qualificato nel settore dell'edilizia;
- j) da un esperto in materia di paesaggio fra gli iscritti agli Ordini professionali (**art. 4 L.R. 12.08.1998, n° 28, cap. 5**), scelto fra una terna richiesta all'Ordine degli Ingegneri e Ordine degli Architetti della Provincia, indicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio);.

I Commissari di cui alle lettere **b), c), d), e), f), g), h), i) ed j)** debbono essere nominati con delibera della Giunta Comunale.

I Commissari, così come sopra nominati, durano in carica per la durata dello stesso Consiglio Comunale e sono rieleggibili; saranno considerati dimissionari se assenti per **3 (tre) riunioni consecutive** senza giustificato motivo, in tal caso non potranno essere rieletti consecutivamente.

La Commissione Edilizia può inoltre essere integrata, a seconda dei problemi da trattare e nei casi in cui l'Amministrazione lo riterrà necessario, da uno o più esperti in materia le cui figure professionali non risultino già presenti nella Commissione; tali esperti presenzieranno alle adunanze senza diritto di voto.

Ai sensi dell'**art. 11 della L.R. 32/91**, per l'esame di opere di particolare complessità , il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può invitare a presenziare alle sedute della C.E.C. un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto in una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili.

Ai sensi dell'**art. 11 del D.L. 115/1974**, convertito in legge e modificato con la **L. 27**

Giugno 1974, n° 257, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque fruente di contributo statale o regionale, la Commissione Edilizia è integrata dai competenti sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, nonchè dal competente comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante. Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

ART. 5

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese, su convocazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) o di un suo delegato avente titolo.

Le adunanze sono valide quando intervengano almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti; in caso di parità, prevale il voto del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) o del suo delegato.

I progetti, e gli atti in genere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, dovranno essere sempre accompagnati da apposita istruttoria del Responsabile del Procedimento.

Il Presidente può designare tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo delegato, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere anche firmati dal Presidente e dai Commissari.

I verbali delle adunanze della C.E.C. saranno redatti dal Segretario in apposito registro con pagine numerate e firmate dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

Su tale registro il Segretario provvederà ad annotare il parere espresso dalla C.E.C.

Il Segretario provvederà ad annotare nella domanda il parere espresso dalla C.E.C. riguardo al progetto esaminato e ad apporre sui relativi disegni ed elaborati in genere la dicitura **“Esaminato dalla Commissione Edilizia in seduta n°..... del, con parere**”, e deve inoltre provvedere a far firmare le domande e far vistare gli elaborati esaminati dal Presidente della C.E.C. e da almeno uno dei Commissari.

CAPO III°

CONCESSIONE AD EDIFICARE

ART. 6

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDIFICATORIA

Sono soggette a Concessione edificatoria tutte le opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio Comunale, ed in particolare le seguenti opere:

- a)** nuova costruzione, ampliamento, riduzione modifica, trasformazione strutturale ed estetica, ricostruzione totale o parziale di fabbricati, ed in genere gli interventi di ristrutturazione e di urbanistico definiti dall'**art.31 della L. 05.08.1978 n°457**;
- b)** opere di urbanizzazione primaria;
- c)** apertura di cave o discariche;
- d)** scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico non finalizzate ad attività edilizia, opere e costruzioni sotterranee;
- e)** collocamento, rimozione , modifica di monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- f)** chioschi, distributori di carburante e simili, punti di ristoro;
- g)** le costruzioni funerarie;
- h)** opere di eliminazione delle barriera architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- i)** opere destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- l)** opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- m)** revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- n)** varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- o)** parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, in locali preesistenti.

Per le opere di cui alle lettere: **h), i), l), m), n), o)**, può essere esercitata la facoltà di denuncia di attività (ai sensi dell'**art. 2, commi da 60 a 62 della L. 23.12.1996, n° 662**) come disciplinata al successivo **art. 18**.

ART. 7

LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Ai sensi dell'**art. 15 della L.R. 11.10.1985 n° 23** non sono soggette a concessione (**art. 6**), né ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività (**art. 18**):

a) le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la apposizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

b) le opere interne: sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Nei casi di cui ai commi precedenti, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igenico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da **lire 200.000 (duecentomila)** a **lire 1.000.000 (un milione)**.

ART. 8

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, fermo restando l'obbligo per il

proprietario di darne immediata comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) e di presentare sollecitamente la domanda di Concessione di cui al precedente **art. 6** o di denuncia di attività o di autorizzazione di cui all'**art. 18**.

ART. 9

DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente **art. 6**, redatta in carta legale o su apposito modulo bollato e firmata dal proprietario dell'area o del fabbricato o da un suo rappresentante autorizzato o da chi abbia titolo per richiederla, e dal progettista iscritto ad apposito albo professionale, deve essere indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a)** le generalità complete, compreso il codice fiscale, sia del proprietario che del suo rappresentante autorizzato (ove esista) o di chi abbia titolo a richiedere la concessione, sia del progettista iscritto ad apposito ordine o albo professionale;
- b)** l'impegno del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere la concessione, di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle dello strumento urbanistico vigente e delle altre leggi vigenti in materia ;
- c)** l'impegno da parte del concessionario di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei lavori e del Costruttore, e di denunciare entro gli **8 (otto) giorni** successivi eventuali cambiamenti, sotto pena della decadenza d'Ufficio della concessione in caso di inadempienza. Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge, devono essere iscritti in Ordini o Albi Professionali della Repubblica;
- d)** asseverazione del progettista sulla conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

ART. 10

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Progetto e allegati.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a)** Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data non anteriore a 6

(sei) mesi, dal quale risulti la piena disponibilità dell’immobile o documento comprovante la dimostrazione del titolo di proprietà o disponibilità dell’area (entrambi in fotocopia purché copia conforme all’originale);

- b) planimetria della località stralciata dallo strumento urbanistico vigente, nella scala definita, estesa per un raggio di **almeno mt. 50**, con riportata la precisa ubicazione dell’opera e la zona dello strumento urbanistico; per le zone esterne al centro abitato corografia della zona interessata;
- c) planimetria catastale della località in **scala 1:1000 o 1:2000**, estesa per un raggio di **almeno 100 mt**, da cui risultino gli estremi catastali dell’immobile;
- d) planimetria di stato di consistenza e verbale di misurazione in scala adeguata e debitamente quotata, qualora lo stato di fatto presenti difformità dalla situazione catastale con evidenziazione delle stesse con opportune retinature;
- e) planimetria del lotto in **scala 1:200**, in cui risultati con apposita retinatura o con adeguata evidenziazione:

 - *lo stabile oggetto della concessione, le sue dimensioni esterne e distanze dai confini e da altri fabbricati esistenti nel lotto stesso, con l’indicazione di quelli da demolire e non (se ed in quanto necessario);*
 - *l’ubicazione degli edifici nei lotti circostanti rispetto al lotto interessato ed all’immobile oggetto della concessione, indicando l’altezza di ognuno di essi; dovrà indicarsi, altresì, la distanza fra i fabbricati circostanti e i fabbricati ed i confini dell’immobile oggetto di intervento;*
 - *lo schema di smaltimento delle acque nere e bianche, con l’ubicazione planimetrica delle reti e bacini di chiarificazione; lo schema del rifornimento dell’acqua potabile;*
 - *lo spazio riservato ai parcheggi in ragione di mq. 1 per ogni 10 mc.;*
 - *la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio;*
 - *le recinzioni;*
 - *le eventuali rampe di accesso a locali seminterrati*
 - Sempre relativamente al lotto interessato, dovranno riportarsi i seguenti dati:

 - *dimensione planimetrica e superfici;*
 - *superficie coperta prima dell’intervento e/o dopo;*
 - *volume esistente e/o da realizzare;*
 - *larghezza della strada di accesso e adiacenti;*
- f) le piante di ogni piano e della copertura, con indicazione delle sovrastrutture (volumi tecni-

ci); sezioni verticali, debitamente quotate, nel numero necessario per il calcolo del volume da edificare, ed almeno una quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, con l'indicazione dell'andamento di quest'ultimo prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a **1:100**; prospetti delle facciate libere con indicazione parziale della sagome delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici in aderenza, per fabbricati a tipologia isolata devono essere riportati tutti i prospetti di cui esso è costituito; ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le dimensioni degli infissi sia interni che esterni, le altezze dei singoli piani e delle strutture di interpiano e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;

- g) le piante di tutti i corpi di fabbrica e di tutti i piani, devono essere corredate da:

 - *calcolo, espresso in forma analitica, di verifica del rapporto di superficie finestrale/superficie pavimento dei singoli vani;*
 - *calcolo, espresso in forma analitica, della superficie utile abitabile (SU) e superficie non residenziale (SnR).*
- h) prospetto sezione in scala non inferiore a **1:20** di una parte dell'edificio prospettante su spazi pubblici, con l'indicazione dei materiali e dei colori da adottare;
- i) particolare costruttivo delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici con l'indicazione dei materiali da adottare, in scala non inferiore a **1:20**.
- l) documentazione relativa all'applicazione della **L. 2 Febbraio 1974, n° 64 art. 1 e D.M. LL.PP. 11 Marzo 1988** (Relazione geotecnica e geologica), conforme alle prescrizioni di cui alle circolari del **Ministero LL.PP. n° 30483 del 24.09.1988 e n° 218/4/3 del 09.01.1996**;
- m) relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto dall'**art. 10, comma 2 del D.M. LL.PP. N° 236/89** e nell'**art. 24, commi 1 e 2, della Legge n° 104/92**. La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'**art. 1, comma 4, della Legge n° 13/89**, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di detta legge.
- n) tabelle metriche e parametriche;
- o) modello di rilevamento ISTAT, completamente compilato;

E se ed in quanto necessario in base a leggi e regolamenti vigenti;

- p) documentazione fotografica;
- q) computo metrico estimativo atto a determinare il costo documentato di costruzione ai sensi dell'**art. 6 della L. n° 10/77**;
- r) documentazione fotografica di tutti i prospetti visibili da spazi pubblici e privati unitamente a particolari grafici o fotografici degli elementi architettonici e degli elementi costruttivi esistenti;
- s) progetto dell'impianto elettrico ai sensi della **L. n° 46/90** e successive modificazioni ed integrazioni e **D.P.R. n° 447 del 06.12.1991**;
- t) progetto dell'impianto di riscaldamento ai sensi della **L. n° 10/91** e successive modificazioni ed integrazioni;
- u) autorizzazione paesistica (nulla osta) **art. 151 del D.L.vo 29.10.1999 n° 490**, rilasciata dal Comune con provvedimento autonomo per le opere di cui all'**art. 3 della L.R. n° 28 del 12.08.1998**;
- v) autorizzazione paesistica (o nulla osta) **art. 151 del D.L.vo 29.10.1999 n° 490** rilasciata dall'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione per le opere di competenza regionale di cui all'**art. 9 della L.R. n° 28 del 12.08.1998**;
- z) nulla osta VV.FF. ai sensi della vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi;
- w) piano di lavoro per lo smaltimento dell'amianto, giusto quanto previsto nell'**art. 34 della L. 04.12.1993, n° 493**;

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (*particolari costruttivi o decorativi, fotografie, plastici*) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere corredata da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali o colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati nonché delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare a norma dell'**art. 321 della L.U..**

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di **UNI A4 di cm. 21x29,7**.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni o gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati, negli elaborati di variante dovrà essere riportata la soluzione

tecnica precedentemente approvata.

A corredo della domanda di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di lottizzazione, che deve essere presentata solo dopo la stipula, la registrazione e la trascrizione della convenzione, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

- 1) un estratto mappale del luogo, in **scala 1:2000** oppure **1:1000**, esteso ad una zona di almeno **100 metri** in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, devono essere indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- 2) una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico;
- 3) una planimetria del terreno, in **scala 1:1000** oppure **1:2000**, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e dell'altimetria. Nella planimetria devono essere indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di valore paesistico o ambientale, gli alberi di alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
- 4) una planimetria dell'opera, in **scala 1:1000, 1:2000**, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera;
- 5) profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;
- 6) particolari costruttivi delle opere d'arte, in **scala 1:10** con l'indicazione dettagliata di materiali e finiture;
- 7) relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria;
- 8) relazione geotecnica;
- 9) computo metrico estimativo dettagliato sia per quanto riguarda la descrizione delle singole categorie di lavoro da realizzare sia per quanto riguarda la quantità delle stesse, completo di quadro economico comprendente tutti gli oneri accessori (I.V.A., spese generali, etc.)

Tutti i progetti devono essere firmati da professionista abilitato ed autorizzato all'espletamento della libera professione ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti; le firme di cui sopra debbono essere apposte in autografo nelle copie degli elaborati progettuali.

L'Amministrazione comunale rilascerà all'atto della presentazione delle domanda una

ricevuta intestata al titolare, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare o comprovare la presentazione della domanda, ed il nome e qualifica del Responsabile del Procedimento.

ART. 11

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve svolgersi rigorosamente secondo l'ordine di presentazione.

Il Responsabile del Procedimento:

- 1) deve curare l'istruttoria della pratica entro **60 (sessanta)** giorni dalla data di presentazione della domanda;
- 2) deve entro **8 (otto)** giorni dalla data di cui al punto 1), inviare una copia del progetto al Servizio di Igiene Pubblica della A.U.S.L. di competenza, salvo diversa disposizione degli Enti interessati;
- 3) può entro **15 (quindici)** giorni dalla data di cui al punto 1), richiedere integrazioni documentali. In siffatto caso il termine per l'istruttoria, di **60 (sessanta)** giorni, decorre nuovamente per intero dalla data di ricezione da parte degli Uffici, della documentazione integrativa; fermo restando che tale termine può essere interrotto una sola volta;
- 4) entro il termine di cui al punto 1):
 - a) deve redigere una dettagliata relazione sull'intervento richiesto
 - b) può convocare eventualmente una conferenza di servizio, qualora lo ritenga necessario;
 - c) deve richiedere il parere della Commissione Edilizia Comunale con adeguata tempestività in relazione alla scadenza di cui al punto 1);
- 5) entro i **10 (dieci)** giorni successivi alla data di scadenza prevista per l'istruttoria, deve formulare motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. Qualora la C.E.C. non si sia espressa entro i **60 (sessanta)** giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e relazionare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) sui motivi per i quali il termine suddetto non è stato rispettato.

Entro **15 (quindici)** giorni successivi alla data di scadenza prevista per l'istruttoria, l'autorizzazione o la concessione edilizia devono essere rilasciate.

Se ciò non avviene entro i termini suddetti, l'interessato può diffidare l'Amministrazione Comunale ad adempiere entro **15 (quindici)** giorni.

Decorso tale termine si può richiedere al Presidente della Giunta Regionale la nomina di

un commissario ad acta. Entro **30 (trenta)** giorni dalla nomina il commissario adotta il provvedimento sostitutivo.

ART. 12

CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita concessione o autorizzazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del Presente Regolamento Edilizio.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richieste sempre la concessione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della lottizzazione autorizzata.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto stabilito dai regolamenti e dalle norme legislative Nazionali e Regionali in vigore.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) sentito il parere della C.E.C., e secondo la motivata proposta del Responsabile del Procedimento, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato motivando l'eventuale diniego.

Se il progetto è approvato può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità.

L'eventuale dissenso del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) o dal parere della C.E.C. o dalla proposta del Responsabile del Procedimento, deve essere motivato.

Nel caso in cui la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sulla concessione o sulla autorizzazione è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia o del Responsabile del Procedimento.

Un progetto respinto può essere ripresentato e riesaminato solo nel caso di varianti sostanziali o di adeguamento al precedente parere.

Dell'avvenuto rilascio la concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dev'essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del Regolamento Edilizio o con le prescrizioni dei Piani Particolareggiati di esecuzione.

Alla concessione o autorizzazione deve essere allegata una copia di tutti gli elaborati progettuali presentati su cui sia stato riportato il parere della C.E.C. e del Responsabile del Procedimento.

Tutti gli elaborati dovranno essere muniti del visto di cui all'**art. 5** e sugli stessi dovrà inoltre apporsi la dicitura “**Allegato a concessione/autorizzazione n°..... del.....**” con firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) o suo delegato.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

ART. 13

RITIRO DELLA CONCESSIONE

Per il ritiro della concessione l'interessato dovrà presentare la sotto indicata documentazione:

- 1) Competente marca da bollo;
- 2) Attestazione di versamento per diritti di segreteria, dell'importo stabilito dalle leggi vigenti in materia all'atto del rilascio dell'atto concessorio;
- 3) eventuali attestazioni di versamento comprovanti l'avvenuto pagamento, totale e parziale, delle quote di contributo di cui agli **artt. 5 e 6 della L. n° 10/77** e successive modificazioni ed integrazioni, sulla base di quanto comunicato dai competenti Uffici Comunali;
- 4) nel caso di pagamento parziale del contributo di cui al punto 3), polizza fideiussoria o fideiussione bancaria a garanzia della rimanente quota di contributo, per gli importi e scadenze che verranno comunicati dai competenti Uffici Comunali;
- 5) l'eventuale convenzione, redatta secondo lo schema adottato dal Comune, debitamente Registrata all'Ufficio del Registro competente e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, in sostituzione del contributo di cui all'**art. 6 della L. n° 10/77**;
- 6) eventuale atto di cessione delle aree necessarie alla viabilità
- 7) eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Regi-

stri Immobiliari.

ART. 14

VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE A EDIFICARE

La concessione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia e specificatamente l'attività per cui è rilasciata la concessione stessa, sia in campo nazionale che regionale e delle previsioni degli strumenti urbanistici.

La concessione è rilasciata al proprietario dell'area o del fabbricato oggetto dell'intervento urbanistico ed edilizio ed inoltre ai soggetti che comprovino di avere la disponibilità dell'area o del fabbricato (*cioè aventi titolo, quali il titolare del diritto di superficie, o di altri diritti reali, il concessionario dell'area o del fabbricato, etc.*) al momento dell'emissione del provvedimento del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il titolare al quale è intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione al Comune, che provvederà ad apporre sulla concessione l'annotazione con l'indicazione dei nuovi intestatari.

Alla domanda di voltura della concessione, redatta in competente bollo, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- Titolo di proprietà;
- Concessione originaria;
- Eventuale convenzione stipulata ai sensi della **L. n° 10/77**.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è rilasciata a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

La concessione è trasferibile a successori o a venti causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decaduta ai sensi della **L. 28 gennaio 1977, n° 10** e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al **penultimo comma dell'art. 31 della L. 17 agosto 1942, n° 1150** (entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e decorrenza della Concessione).

ART. 15

DURATA - DECADENZA - RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Il termine di inizio lavori non può essere superiore ad **1 (un)** anno dalla data di rilascio della Concessione, il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a **3 (tre)** anni dall'inizio dei lavori.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, **una tantum**, il rinnovo della concessione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di un anno, anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè la concessione di cui si richiede il rinnovo non contravvenga alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione, sentito il parere del Responsabile del Procedimento.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; la nuova concessione sarà afferente alla parte dei lavori non ultimati.

Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in funzione della mole delle opere da realizzare o di sue peculiari caratteristiche tecnico-costruttive.

La concessione potrà essere revocata, con motivata ordinanza del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) sentito il Responsabile del Procedimento:

- 1)** quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- 2)** quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova concessione;
- 3)** per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di **3 (tre)** anni dalla data di inizio della costruzione;
- 4)** quando le opere cui si riferisce la concessione non risultino iniziate entro **1 (un)** anno dal rilascio.
- 5)** quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini di cui all'**art. 9 lettera c)** del presente Regolamento, la prescritta comunicazione al Comune, l'Amministrazione Comunale ordinerà la sospensione dei lavori con diffida a regolarizzare la situazione. Successivamente se la diffida risulterà inevasa si procederà alla revoca della Concessione.

ART. 16

DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'**art. 3 della legge 21.12.1955, n° 1357** e successive modificazioni ed integrazioni, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) sentiti la C.E.C.C. ed il Responsabile del Procedimento, previa delibera del Consiglio Comunale può concedere concessioni a edificare in deroga alle norme del presente Regolamento e nel vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico previo il parere, se del caso, di altri Enti preposti da disposizioni di legge alla tutela di vincoli ambientali e/o monumentali.

Non sono derogabili le norme relative alla destinazione di zona.

ART. 17

RESPONSABILITÀ

Il Committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di Regolamento, come delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

CAPO IV°

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - AUTORIZZAZIONE

ART. 18

- A) - OPERE ED USI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ**
- B) - OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE**

- A) -** Sono subordinati alla **denuncia di inizio attività**, che deve essere presentata almeno **20 (venti)** giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, in luogo degli ordinari strumenti concessori di cui all'**art. 6** o delle autorizzazioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi (ai sensi dell'**art. 2. c. 60 della L.23.12.1996 n° 662**):
- a)** opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b)** opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c)** recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d)** aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - e)** **opere interne** di singole unità immobiliari che non comportino modifica della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile;
 - f)** revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato in locali preesistenti.

L'esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali, regionali e dal presente Regolamento per le corrispondenti opere eseguite in regime di concessione.

La facoltà di attivare la D.I.A per gli interventi suelencati è data esclusivamente ove sussestano tutte le seguenti condizioni per gli immobili interessati (**ai sensi del capoverso 8, a) b) dell'art. della L. 23.12.1996**):

- non siano sottoposti alla **D.L.vo n° 490/99**;
- non siano sottoposti alla **legge n° 394/91**;
- non siano sottoposti alla **L.R. n° 31/89**;
- non siano sottoposti a disposizioni immediatamente operative del Piano Territoriale Paesistico;
- non siano sottoposti alla **legge n° 183/89**;
- non siano compresi nelle zone territoriali omogenee “A” (centri storici); fanno eccezione e sono soggette a D.I.A. le opere private minori realizzate nelle zone “A” (centri storici) che non modificano la destinazione d'uso dell'immobile. La D.I.A. deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
- siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistico-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e la trasformazioni progettate siano in contrasto con strumenti urbanistici adottati.

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante la denuncia di inizio attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni.

B) - Sono soggette ad **autorizzazione** del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, le opere e gli usi appresso indicati:

- a) le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio (ai sensi dell'**art. 28 della L. 17.08.1942 n° 1150**);
- b) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'**art. 817** del Codice Civile;

- c) impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
- d) la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto.

Sono soggette ad **autorizzazione** del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) senza il parere della Commissione Edilizia Comunale , le opere e gli usi in appresso indicati, purché gli immobili interessati dall'intervento non:

- siano sottoposti alla **D.L.vo n° 490/99**;
 - siano sottoposti alla **legge n° 1497/39**;
 - siano sottoposti alla **legge n° 394/91**;
 - siano sottoposti alla **L.R. n° 31/89**;
 - siano sottoposti a disposizioni immediatamente operative del Piano Territoriale Paesistico;
 - siano sottoposti alla **legge n° 183/89**;
 - siano compresi nelle zone territoriali omogenee “A” (centri storici);
 - siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistico-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
 - siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e la trasformazioni progettate siano in contrasto con strumenti urbanistici adottati.
- a) le occupazioni di suolo pubblico;
 - b) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizia;
 - c) l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale;
 - d) l'occupazione stabile di suolo a titolo espositivo a cielo libero;
 - e) il collocamento, la rimozione o modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni;
 - f) opere oggettivamente precarie e temporanee;
 - g) il cambio di destinazione d'uso nei limiti consentiti per ogni tipo edilizio dallo strumento urbanistico vigente e secondo quanto previsto dall'**art. 11 della L.R. 11.10.1985 n° 23**.
 - h) l'allacciamento alle reti di pubblici servizi tecnologici;
 - i) i depositi su aree scoperte.

ART. 19

ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Le domande di autorizzazione e le denunce di inizio attività, devono essere di norma redatte con le stesse forme e modalità della domanda di concessione di cui agli **articoli 9 e 10** del presente Regolamento, salvo quanto più specificatamente indicato nel presente articolo.

1) Alla richiesta di **autorizzazione per le lottizzazioni** devono essere allegati gli elaborati appresso indicati:

- a)** relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici relativi alle reti e agli impianti tecnologici, le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni, etc.;
- b)** estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a **6 (sei)** mesi dalla data di presentazione della domanda, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione;
- c)** certificati catastali, rilasciati in data non anteriore a **3 (tre)** mesi dalla data di presentazione della domanda, di tutte le aree interessate dall'intervento;
- d)** stralcio dello strumento urbanistico generale vigente, con l'indicazione dell'area da lottizzare e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate, e con le norme di attuazione del comparto;
- e)** planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a quella della cartografia di cui al punto f), indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale, con equidistanza non inferiore ad un metro; le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, etc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria devono essere riportate tutte le eventuali relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al punto f);
- f)** planimetria complessiva, in scala non inferiore a **1:1000**, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, etc. (o, se necessario, più planimetrie accompagnate da un quadro di unione), indicante:
 - i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico o pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi;
 - le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
 - la rete stradale pedonale e veicolare, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei

cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali;

- g) le tipologie edilizie;
- h) planimetria generale, in scala non inferiore a **1:1000**, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti: idrica, di fognatura delle acque bianche e delle acque nere, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni e i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema delle reti tecnologiche.
- i) i progetti di larga massima delle reti di cui al precedente punto h) e della viabilità;
- l) norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni ed integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare, da parte di privati e di enti pubblici, nella esecuzione di recinzioni, impianti, sistemazioni esterne, e di quante altre misure si vogliano adottare;
- m) schema di convenzione, ai sensi della **legge n° 1150/42**, con le successive modificazioni ed integrazioni;
- n) relazione geologica e geotecnica;
- o) computo metrico estimativo di massima e quadro economico completo delle opere di urbanizzazione;
- p) titolo di proprietà delle aree interessate dall'intervento.

Tutti gli elaborati progettuali dovranno avere dimensioni **UNI A4 di mm. 210x297**.

La domanda di autorizzazione a lottizzare deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro procuratori speciali.

I piani di lottizzazione ed i relativi elaborati dovranno essere redatti da professionisti abilitati.

In conformità a quanto prescritto dalle leggi vigenti, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili nelle singole zone, a presentare entro il termine di **6 (sei)** mesi un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, si provvede alla compilazione d'ufficio.

2) Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti, alla richiesta di autorizzazione si allegano di norma tutti i documenti di cui agli articoli **articoli 9 e 10 del presente Regolamento; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico o storico o anche su edifici di pregio architettonico, sto-**

rico, ambientale.

3) Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, per le recinzioni di terreni, per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, per la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di fornì all'aperto, di opere precarie e temporanee, alla richiesta di autorizzazione si allegano gli elaborati di cui agli **articoli 9 e 10** del presente Regolamento.

4) Per l'occupazione di suolo pubblico e per l'occupazione del suolo mediante esposizione di merce a cielo libero è sufficiente presentare nella domanda l'uso, la localizzazione del terreno, su planimetria aerofotogrammetrica in scala non superiore a 1:2000, la superficie occupata e la durata presumibile dell'occupazione.

5) Per le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi per lo svolgimento di attività edilizie alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare i documenti di cui ai punti **a), b) e c)** del primo comma dell'**art. 10** del presente Regolamento, ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità di smaltimento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

6) Per il collocamento, la rimozione o modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, e per il collocamento di chioschi, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare una pianta in scala non inferiore a 1:50 indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati, nonché tutti i prospetti completi di quote e delle indicazioni dei materiali utilizzati.

7) Per l'allacciamento alle reti pubbliche dei servizi tecnologici, alla richiesta di autorizzazione si dovranno allegare:

- una planimetria in scala non inferiore a **1:2000**, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche;
- una pianta, in scala non inferiore a **1:200**, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione delle reti, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative penedenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti di ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale.

8) Per i mutamenti di destinazione d'uso, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare tutti i documenti previsti ai punti **a), b), c) e d)** del citato **art. 10**, nonché tutte le piante dell'immobile oggetto di modifica di destinazione con riportate le dimensioni dei singoli ambienti ed almeno una sezione, per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto e, in particolare delle pertinenze a servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti

prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso. Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento, e la domanda dovrà essere corredata di tutti i documenti previsti agli **articoli 9 e 10**, per quanto necessari. In tali casi, resta fermo l'obbligo della richiesta finale di abitabilità o di agibilità. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

Qualora l'autorizzazione di mutamento di destinazione d'uso sia onerosa, dovrà essere allegato il computo della volumetria degli ambienti o del corpo di fabbrica oggetto del mutamento, computo metrico estimativo delle opere da eseguire per la realizzazione dell'intervento, se ed in quanto necessarie.

Per il ritiro della autorizzazioni valgono le prescrizioni contenute all'**art. 13** del presente Regolamento.

ART. 20

DURATA - DECADENZA - RINNOVO DELLA DENUNCIA DI ATTIVITÀ E DELL'AUTORIZZAZIONE

Per la **denuncia di inizio attività**, il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a **3 (tre)** anni dall'inizio dei lavori.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, **una tantum**, il rinnovo della denuncia di inizio attività nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di 1 (un) anno, anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché le opere di cui è oggetto il rinnovo non contravvengano alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il denunciante deve presentare nuova istanza afferente alla parte dei lavori non ultimati.

La concessione potrà essere revocata, con motivata ordinanza del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) sentito il Responsabile del Procedimento:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini di cui all'**art. 9 lettera c**) del presente Regolamento, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando la denuncia di inizio attività risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non

rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

3) quando il denunciante contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti ai lavori previsti nella denuncia di inizio attività;

4) per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la denuncia di attività, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di **3 (tre)** anni dalla data di inizio della costruzione;

Per la **l'autorizzazione**, il termine di validità della stessa resta fissato in **1 (un) anno** dalla data di rilascio.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, **una tantum**, il rinnovo della denuncia di inizio attività nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di 1 (un) anno, anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché le opere di cui è oggetto il rinnovo non contravvengano alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il denunciante deve presentare nuova istanza afferente alla parte dei lavori non ultimati.

ART. 20bis

AUTORIZZAZIONI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L. N°1497

DEL 29.06.1939 (Protezione delle bellezze naturali)

Per le norme sull'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica si fa esplicito riferimento alla **L.R. n° 28 del 12.08.1998** ed alla **Direttiva n° 1 di cui alla Delibera della G.R. n° 45/7 del 15.10.1998**.

La L.R. n° 28/98 riguarda in particolare i Comuni vincolati per effetto della **D.L.vo n° 490/99** o quelli costieri o soggetti a pianificazione paesistica, e comunque tutti i Comuni in genere, giacchè in essi possono essere individuati ambiti territoriali soggetti a tutela ai sensi dell'**art. 1 della L. 08.08.1985, n° 431** (Galasso).

Le istanze proposte dagli interessati per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'**art. 151** della **D.L.vo n° 490/99**, sono tutte dirette all'Assessorato Regionale P.I. e presentate presso il Comune subdelegato ove sono siti i beni oggetto di tutela, secondo quanto precisato dall'**art. 3 Titolo II della Direttiva regionale n° 1** citata in premessa e corredata della documentazione ri-

chiesta dall'**art. 5** della stessa direttiva.

Le autorizzazioni di cui all'**art. 151** della **D.L.vo n° 490/99** riguardanti interventi, opere, attività, pareri compresi nell'**art. 3 capo 1 e 2** della **L.R. n° 28/98**, e secondo le procedure degli **art. 4 e 5** della medesima legge, sono di competenza del Comune e dallo stesso rilasciate.

Le istanze riguardanti provvedimenti relativi ad oggetti diversi da quelli delegati dall'**art. 3** della **L. n° 28/98** sono di competenza dell'Assessorato Regionale P.I., ai sensi dell'**art. 9** della stessa legge.

Le autorizzazioni di competenza comunale sono rilasciate dall'organo Comunale competente, previo parere della Commissione Edilizia Comunale entro **60 giorni** dalla presentazione dell'istanza, o con la procedura semplificata dell'Ufficio Tecnico Comunale per le opere ci cui agli **art. 13 e 15** della **L.R. n° 23/85** (opere soggette ad autorizzazione opere interne). L'autorizzazione paesistica di cui all'**art. 151** della **D.L.vo n° 490/99** è emessa con un provvedimento autonomo e distinto dalla concessione od autorizzazione edilizia, per le opere di cui all'**art. 3** della **L.R. n° 28/98** di competenza comunale.

Le autorizzazioni di competenza regionale di cui all'**art. 9** della **L.R. n° 28/98** sono trasmesse dal Comune delegato entro **30 giorni** dal deposito dell'istanza indirizzata all'Assessorato Regionale alla P.I. al competente Ufficio Provinciale Tutela Paesaggio. L'Assessore Regionale alla P.I. decide su tali istanze entro **60 giorni** dal loro deposito emettendo il nulla osta.

Le autorizzazioni di cui all'**art. 151** della **D.L.vo n° 490/99**, sia di competenza Comunale che Regionale sono trasmesse alla competente Soprintendenza B.A.A.A.S ed all'Ufficio Tutela del Paesaggio competente.

Gli eventuali provvedimenti ministeriali di annullamento delle autorizzazioni paesaggistiche del Comune, devono essere trasmessi dal Comune medesimo al competente Ufficio Provinciale Tutela paesaggio.

CAPO V°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 21

INIZIO LAVORI

RICHIESTA O CONSEGNA DI PUNTI FISSI

I lavori oggetto della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di attività potranno avere inizio solo dopo aver adempiuto a quanto in appresso indicato, per quanto di propria attinenza:

- 1)** Della data di inizio lavori deve farsene comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) prima dell'inizio degli stessi, mediante lettera o su apposito modulo fornito dal Comune, inoltrata tramite il servizio postale o posta celere a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, ed a firma dello stesso titolare e del Direttore dei Lavori.

2) Nel cantiere, sin dall'inizio dei lavori ed ininterrottamente per tutta la durata degli stessi, dovrà essere installata, in posizione tale da essere visibile a tutti, una tabella in cui siano chiaramente indicati:

- a)** l'oggetto delle opere;
- b)** il titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- c)** il progettista e la sua qualifica professionale;
- d)** il direttore dei lavori e la sua qualifica professionale;
- e)** il calcolatore delle opere in cemento armato normale o precompresso, o metalliche e la sua qualifica professionale;
- f)** il direttore dei lavori delle strutture di cui al punto e) e la sua qualifica professionale;
- g)** il costruttore;
- h)** gli estremi del provvedimenti amministrativo (concessione o autorizzazione).

3) Dal giorno di inizio dei lavori, ed ininterrottamente per tutta la durata degli stessi, debbono essere tenuti in cantiere:

- a)** la concessione od autorizzazione con tutti gli elaborati ad esse allegati e muniti dei visti comunali, anche in fotocopia, purché copia conforme;
- b)** la documentazione prevista dalla **L. n° 1086/71** e successive modificazioni ed integrazioni;
- c)** il progetto delle opere ai sensi degli **artt. 25 e 26** della **L. n° 10/91** e successive modificazioni ed integrazioni;
- d)** il progetto degli impianti redatti ai sensi della **L. n° 46/90** e del Regolamento di attuazione di cui al **D.P.R. n° 447/91** e della **L.R. n° 17/89** e del relativo Regolamento;
- e)** gli eventuali nulla osta di Enti Pubblici;
- f)** autorizzazione all'allaccio alle reti pubbliche.

4) Quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, etc., devono sorgere in confine con viabilità pubblica, già aperta o da aprirsi, o con qualsiasi area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con viabilità pubblica, già aperta o da aprirsi, o con qualsiasi area pubblica, il titolare del diritto a costruire o lottizzare deve chiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), in tempo utile, la determinazione dei punti fissi sia in termini planimetrici che altimetrici, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere da realizzare si dovranno attenere agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che verranno indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale, entro **20 (venti)** giorni dalla richiesta, prima dell'inizio dei lavori. Della determinazione degli allineamenti e delle quote dovrà essere redatto apposito verbale in duplice copia a firma del Diri-

gente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) e del richiedente. Il richiedente è responsabile della conservazione e della loro permanenza in loco di tutti gli elementi di tracciamento sia altimetrico che planimetrico apposti. Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi piano-altimetrici, riportati con lettere e numeri distintivi, nonché nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell’impianto di fognatura privata. Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari, e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Della eventuale sostituzione del Direttore dei lavori e/o del Costruttore, dovrà essere data comunicazione al Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), entro i termini di cui all’**art. 9 lett. c** del presente Regolamento, e la relativa denuncia dovrà essere firmata dal nuovo Direttore dei lavori e/o Costruttore, che dichiara/dichiareranno di accettare l’incarico e di assumere ogni responsabilità ed onere che da tale accettazione ne deriva.

Della variazione avvenuta dovrà farsene riscontro nella tabella di cantiere di cui al precedente punto **2**).

Tutti gli atti di cui ai punti precedenti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti del Comune addetti al controllo, o a qualsiasi altra autorità che ne abbia facoltà, a semplice richiesta degli stessi.

Il Direttore dei lavori è responsabile con il titolare della concessione o autorizzazione e con il costruttore, verso l’Amministrazione Comunale della fedele esecuzione delle opere, secondo i progetti approvati.

Le funzioni di Direttore dei lavori possono essere disimpegnate dal titolare della concessione o autorizzazione, qualora questi abbia personalmente i requisiti necessari e qualora non abbia subito contravvenzioni in materia edilizia negli ultimi **5 (cinque)** anni.

Nel caso di interruzione dei lavori per qualsiasi motivo, il titolare della concessione o autorizzazione, dovrà darne avviso, entro le **48 (quarantotto) ore successive** all’interruzione, al Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) e provvedere a propria cura e spese ad adottare tutti i provvedimenti necessari per assicurare, durante l’interruzione stessa, la pubblica incolumità, l’igiene e il decoro. In caso di inadempienza, il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ordinerà l’esecuzione d’ufficio delle opere che si riterranno necessarie, previa diffida, a spese dell’interessato.

ART. 22

VARIANTI

Per la realizzazione di varianti alle opere rispetto a quelle previste nel progetto approvato ed oggetto di concessione od autorizzazione, o di quelle previste nella denuncia di inizio di attività, il titolare dovrà presentare al Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) nuova istanza, che sarà soggetta alle stesse norme di cui al presente Regolamento.

Non è consentita l’esecuzione di opere difforni da quelle assentite.

ART. 23

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

Il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune per assicurare la rispondenza delle opere alle norme del presente Regolamento e delle leggi vigenti in materia, alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente e alle modalità di esecuzione fissate nella concessione, nell’autorizzazione o nella denuncia di inizio di attività.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, e a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, e la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l’opera non sia ultimata.

Qualora sia constatata l’inoservanza delle norme, prescrizioni e modalità di esecuzione, il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ordina l’immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L’ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro **90 (novanta)** giorni dalla notifica di essa, il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione o autorizzazione, o denuncia di inizio attività o proseguiti dopo l’ordinanza di sospensione il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può, previa diffida, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri, o ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 24
ULTIMAZIONE DEI LAVORI
DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Entro **7 (sette)** giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori, il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio attività, dovrà provvedere ad inviare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) la denuncia di ultimazione dei lavori, precisandone la data, chiedendo il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori, e la domanda per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità in applicazione dell'**art. 220 del R.D. n° 1265/34 e del D.P.R. n° 425 del 22.04.1994.**

Nel caso di opera per le quali non è prescritta l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di richiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

Alla domanda di abitabilità e/o agibilità, da redigersi in competente bollo, debbono essere allegati:

- a) certificato di collaudo statico ai sensi della **legge n° 1086/71**;
- b) certificati di collaudo o equivalenti, in base alle leggi vigenti, relativi agli impianti tecnologici;
- c) copia autentica della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile di cui all'**art. 52 della legge n° 45/85**, restituito dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione;
- d) dichiarazione del Direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- e) attestazione di versamento per diritti comunali e sanitari, nell'importo fissato da leggi e regolamenti vigenti all'atto della presentazione della domanda.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) entro **30 (trenta)** giorni dalla data di presentazione della domanda di rilascio del certificato di ultimazione lavori e della domanda del certificato di abitabilità e/o agibilità, fisserà il giorno e l'ora della visita di sopralluogo da parte del personale preposto, dandone comunicazione al richiedente, che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare, e al Direttore dei lavori, ed entro lo stesso termine, a seguito di esito positivo del sopralluogo, il Sindaco rilascerà il relativo certificato.

Entro lo stesso termine di cui sopra, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può disporre un'ispezione da parte del personale preposto, per verificare l'esistenza

dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiara abitabile e rilasciare il certificato di abitabilità.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi **45 (quarantacinque)** giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi **180 (centottanta)** giorni, può disporre l'ispezione di cui sopra e, eventualmente dichiararne la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

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

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di ricezione degli stessi da parte degli uffici comunali.

TITOLO II°

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

ART. 25

DEFINIZIONE INTERVENTI

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 del presente Regolamento è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di attuazione del P.T.P., alla normativa di attuazione del P.U.C., oltre alla disciplina del presente Regola-

mento.

Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- 1) Manutenzione ordinaria;** (definizione ai sensi della **L. 05.09.1978 n° 457**)
- 2) Manutenzione straordinaria;** (definizione ai sensi della **L. 05.09.1978 n° 457**)
- 3) Restauro e risanamento conservativo;** (definizione ai sensi della **L. 05.09.1978 n° 457**)
- 4) Ristrutturazione edilizia;** (definizione ai sensi della **L. 05.09.1978 n° 457**)
- 5) Ristrutturazione urbanistica;** (definizione ai sensi della **L. 05.09.1978 n° 457**)
- 6) Cambio della destinazione d'uso;**
- 7) Nuova costruzione;**
- 8) Depositi di materiali a cielo aperto;**
- 9) Scavi e rinterri;**
- 10) Demolizioni ed opere di demolizione;**
- 11) Interventi relativi al verde, ai parchi ed 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) Varianti in corso d'opera;**
- 16) Lottizzazioni a scopo edificatorio;**
- 17) Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C.;**
- 18) Interventi di urbanizzazione.**

MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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

A) 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;

B) Opere esterne:

- a)** pulitura, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- b)** pulitura, riparazione, sostituzione degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zocco-

- lature, gradini) senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
 - d) riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
 - e) spурго, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti di depurazione;
 - f) installazione di impianti solari, di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'**art. 26 della legge 10/91**.

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati a concessione edilizia, a denuncia di inizio attività o di autorizzazione.

Qualora le opere di manutenzione ordinaria insistano su edifici vincolati ai sensi delle leggi statali e regionali, esse devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

In mancanza di tali nulla osta si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono “**interventi di manutenzione straordinaria**” le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d’uso e che non creino aumenti di superficie utile (**Su**).

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

A) 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, fermando la quota di colmo e di gronda;
- e) demolizione, sostituzione dei solai;
- f) adeguamento allo spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;

- g)** opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- h)** creazione di trapiani e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile;
- i)** sottomurazioni.

Tutte le opere eseguite su edifici industriali e le loro aree di pertinenza, così come definite dalla circolare ministeriale del **16.01.1977 n° 1918**, con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di superficie utile (esempio le tettoie).

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

B) Opere esterne:

- a)** rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modifica di materiali e colori;
- b)** rifacimento totale di intonaci;
- c)** rifacimento e sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi non considerati come opere interne (come sopra definiti);
- d)** sostituzione di elementi architettonici;
- e)** consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- f)** installazione di cancelli, cancelletti ed inferriate;
- g)** installazione di antenne trasmittenti di grande dimensione;
- h)** collocazione di fittoni a catenelle, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- i)** realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- l)** costruzione di balconi;
- m)** costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- n)** apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- o)** installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- p)** costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne degli edifici;
- q)** realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc., con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- r)** costruzione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas.

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

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 esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- a) il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio;
- b) l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso;
- c) l’adeguamento igienico-funzionale;
- d) l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari, della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Sono da considerarsi inoltre opere di restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- a) ampliamento o diminuzione delle dimensioni di unità immobiliari, nell’ambito della costruzione, mediante l’accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- b) suddivisione di unità immobiliari;
- c) accorpamento di unità immobiliari;
- d) realizzazione di scale esterne di servizio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono “**interventi di ristrutturazione edilizia**” quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o 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 e impianti.

L’intervento di ristrutturazione non può portare di norma, ad una sagoma fondamentale dell’edificio eccedente la sagoma preesistente.

L’intervento di ristrutturazione può però prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni dell’andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, purché tali operazioni non comporti modifiche nell’altezza dell’edificio, previa verifica degli altri indici e parametri.

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 (**S_u**), ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c) la trasformazione di superficie accessoria (**S_{nr}**) in superficie utile (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite nel P.U.C. vigente, qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione.

In caso di demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali (pareti portanti o pilastri puntiformi) dell'edificio per oltre il 50% della superficie delle strutture stesse, l'intervento è da qualificarsi come nuova costruzione.

Gli interventi su edifici soggetti a vincolo storico-artistico-architettonico imposto dalle leggi vigenti che comportino:

- aumento della **S_u**,
- recupero della **S_{nr}** rifunzionalizzandola in **S_u**,
- cambio di destinazione d'uso

ricadono fra gli interventi di ristrutturazione e sono pertanto assoggettati a concessione onerosa, pur rimanendo ferme le modalità d'intervento richieste dalla normativa specifica di vincolo (limitatamente alla parte interessata).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

Ai fini del presente regolamento si definisce “**ristrutturazione globale**” la ristrutturazione interessante un intero edificio, “**ristrutturazione parziale**” in ogni altro caso.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono “**interventi di ristrutturazione urbanistica**” quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica è un complesso organico di opere in cui la condizione necessaria è la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, mentre la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale è una condizione eventuale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preliminare approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata (**art. 21 della L.R 45/89**) che li devono specificatamente individuare e contenere.

In base alle diverse tipologie di opere previste nel progetto di ristrutturazione urbanistica si applicano o non si applicano i regimi concessori o denuncia di inizio di attività o autorizzativo.

CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce “**cambio della destinazione d’uso**” (con o senza esecuzione di opere) delle singola unità immobiliari la modifica da uno ad un altro degli usi classificati dal **P.U.C.** o dai Piani Urbanistici Attuativi.

Le singole norme di zona del **P.U.C.** o la normativa tecnica di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi provvedono a definire l’ammissibilità dei cambi di destinazione d’uso, associati o meno a opere edilizie.

Con autorizzazione del Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i cambi di destinazione d’uso che, per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della **Legge 10 del 28.01.1977**, come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri aventi data certa e anteriore. Restano legittimamente assentiti tutti gli usi attualmente in essere anche se esistenti dopo la data del **28.01.1977**, ma per questi ultimi, cessata la loro funzione, si considerano legittime tutte le destinazioni esplicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione o denuncia di inizio attività o autorizzazione edilizia ed in nessun caso potrà far fede la destinazione d’uso catastale.

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.

Non è ammessa la modifica della destinazione d’uso, prima che siano decorsi vent’anni dall’ultimazione dei lavori, degli immobili destinati alle comunità alloggio ed ai centri socio-riabilitativi, quando l’approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell’**art. 10 della Legge 104/92**.

Non è assentibile il cambio di destinazione d’uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d’assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedure di deroga.

Non è parimenti assentibile il cambio di destinazione d’uso di fabbricati o porzioni di essi sanati in base alle **Leggi 47/85 e 724/94**.

NUOVA COSTRUZIONE

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

Sia inoltre da comprendere nella categoria nuova costruzione:

- a) Gli interventi di nuova costruzione previa la demolizione degli edifici esistenti;
- b) Gli interventi di ristrutturazione che eccedono i paramenti di demolizione e ricostruzione di cui alla definizione di ristrutturazione edilizia;
- c) gli ampliamenti su edifici esistenti che eccedono la sagoma fondamentale dell’edificio.

Sono altresì da considerarsi di nuova costruzione le opere costituenti accessori ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in relazione all’applicazione **dell’art. 7 della Legge 94/82**.

Si considerano accessori: le cantine, le autorimesse, i porticati, i loggiati, le sale comuni, le tettoie, le lavanderie, le pensiline degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Si considerano impianti tecnologici: le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine gas-acqua, i volumi tecnici per il condizionamento, gli impianti per l’utilizzazione dell’energia alternativa.

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.

Non sono opposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (**D.P.R. 915/82** - depositi di carcasse d’auto, ferrivechi etc.).

Non è assentibile l’occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di precedente atto d’assenso.

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 sistemazioni del terreno e queste ultime strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione degli spazi verdi.

DEMOLIZIONE E OPERE DI DEMOLIZIONE

Si definisce “**demolizione**” un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte manufatti preesistenti.

INTERVENTI RELATIVI AL VERDE, AI PARCHI, AI GIARDINI

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

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

INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

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

Gli interventi di cui sopra sono ammessi in tutte le zone del **P.U.C.**, ad eccezione della zona “**A**”, a condizione che, nelle aree già di fatto sistematiche a verde, sia pubblico che di uso pubblico non avvengano sostanziali modifiche dei luoghi.

I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a un anno sono da considerarsi a tutti gli effetti “nuova costruzione” e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa del **P.U.C.** e del presente regolamento, nonché l’obbligo di munirsi di concessione edilizia.

Sono escluse da tale termine di un anno le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a concessione o denuncia di inizio attività o 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 Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), in difetto o inottemperando alle prescrizioni di cui al terzo comma del presente articolo, si applicano le sanzioni previste al **Capo I° della Legge Regionale 23/85**.

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.

Il nulla osta equivale alla autorizzazioni di polizia amministrativa e/o all’autorizzazione all’occupazione del suolo pubblico.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti e autorizzati non è soggetta a nulla osta.

I manufatti temporanei e stagionali debbono essere installati a non meno di 3 metri dal confine di proprietà; in difetto deve essere acquisito il consenso del confinante.

INTERVENTI RELATIVI ALL’ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

Si definiscono “**interventi relativi all’arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari**” i seguenti interventi:

1. Opere di arredo urbano:

- a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- b) vetrinette, attrezzature per l’illuminazione degli spazi pubblici;
- c) lapidi e cippi commemorativi;
- d) cabine di pubblici servizi;
- e) manufatti esterni al servizio delle reti;
- f) altre opere aventi rilevanza nell’ambiente urbano;

2. Vasche per l’approvvigionamento idrico, pozzi, forni all’aperto.

3. Parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell’art. 9, commi 1 e 5, della Legge 122/89;

4. recinzioni di terreni.

Ai sensi dell’**art. 10, comma 1, Decreto Legge 275/93** tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché inutilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla Regione e alla Provincia, affinché l’ufficio competente ne disponga l’iscrizione nell’elenco delle acque pubbliche quando l’acqua abbia i requisiti stabiliti dalla legge.

I parcheggi di cui al gruppo 4 del 1° comma del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenza. I relativi atti di cessione sono nulli.

INTERVENTI URGENTI

Gli **interventi** soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia o denuncia di inizio attività a che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l’incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia o denuncia di inizio attività, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l’effettiva esistenza del pericolo.

E’ fatto obbligo al proprietario o all’avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) e di presentare, entro trenta giorni dall’inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione o presentazione di denuncia di inizio attività; tali adempimenti saranno regolarizzati a sanatoria.

Il committente dell’intervento, qualora non sia il proprietario o l’avente titolo, dovrà dare immediata notizia all’uno o all’altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al

disposto del comma precedente.

OPERE COMUNALI

Per le **opere comunali**, l'atto di approvazione comunale del progetto e/o della 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 obbligatori acquisiti sul progetto.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'**art. 15 della Legge 47/85** (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistica edilizia), con le limitazioni e gli obblighi in esso contenuti.

Le varianti, di cui alla norma succitata si considerano “non essenziali”.

Si definiscono “varianti essenziali” quegli interventi risultanti dal combinato disposto dell'**art. 8 della Legge 47/85** e dell'**art. 5 della Legge Regionale 23/85**, con le limitazioni e gli obblighi in essi contenuti.

Qualora, in corso d'opera, si renda necessaria una variante essenziale del progetto approvato, il direttore dei lavori intima la sospensione dei lavori alla ditta esecutrice, dandone, nel contempo, immediata comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), e fa predisporre o predispone un nuovo progetto che allegherà ad una nuova istanza indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) per l'approvazione di rito.

La ditta esecutrice non potrà riprendere i lavori prima del rilascio della nuova autorizzazione/concessione a seguito dell'approvazione della variante.

La non osservanza delle suddette procedure comporta l'applicazione delle sanzioni previste al **Capo I° della Legge 47/85** ed al **Capo I° della Legge Regionale 23/85**.

LOTTIZZAZIONI E FRAZIONAMENTI A SCOPO EDIFICATORIO

Gli interventi di **lottizzazione** consistono nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree non ancora, o non compiutamente, urbanizzate.

Tali interventi si attuano solo previa predisposizione ed approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di appositi Strumenti di Attuazione del P.U.C. (**art. 21 della Legge Regionale 45/89**) o di Programmi Integrati ai sensi dell'**art. 16 della Legge 179/92** e della **L.R 16/94**.

Gli interventi di lottizzazione possono essere di iniziativa privata, e sono soggetti a con-

venzione, oppure possono essere d'ufficio, cioè promossi direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I piani di lottizzazione devono riguardare un insieme di aree di estensione non inferiore al minimo prescritto nelle norme di attuazione del **P.U.C.**.

E' tuttavia fatta salva la facoltà di procedere per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, in base ad un Piano esteso all'intero insieme di aree, secondo le disposizione dell'**art. 3, punto 3, della Legge Regionale 20/91**.

In alternativa, o laddove le norme di attuazione del **P.U.C.** lo prevedono, il Comune potrà procedere alla formazione dei comparti ai sensi dell'**art. 23 della Legge 1150/42**.

Gli interventi di lottizzazione sono assoggettati ad autorizzazione edilizia che potrà essere rilasciata solo dopo la stipula della convenzione.

Gli interventi di frazionamento a scopo edificatorio, oltre a quelli conseguiti agli interventi di lottizzazione riguardano la suddivisione di lotti esistenti, liberi o edificati; tali interventi sono assoggettati ad autorizzazione edilizia.

L'apertura di strade private che non siano di uso pubblico sono assimilate agli interventi di frazionamento.

VARIANTI AGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. :

Si definiscono **“varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C.”** quell'insieme di interventi che modificano, in tutto o in parte la zonizzazione, la destinazione d'uso dei lotti, le cessioni, la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, il disegno planovolumetrico, il disegno tipologico, le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché le norme di attuazione di uno strumento di attuazione del P.U.C. approvato.

Si definiscono **“varianti non essenziali”** quelle che non incidono sul dimensionamento globale dello strumento di attuazione e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico o costituiscono adeguamento dello strumento di attuazione ai limiti ed ai rapporti di cui all'**art. 17 della Legge 765/67**. Sono altresì varianti non essenziali quelle derivanti da un ridisegno dello strumento di attuazione in base alla non corrispondenza tra le basi cartografiche ed il rilievo reale del terreno.

Le varianti non essenziali sono approvate dal Consiglio Comunale e non comportano la procedura di cui ai **commi 2, 3 e 4 dell'art. 20 della Legge Regionale 45/89**.

Qualora si ravvisasse la necessità di una variante in corso d'opera il direttore dei lavori intima alla ditta esecutrice delle opere di sospendere i lavori in quelle parti oggetto della variante, fino al momento in cui sia resa esecutiva la delibera di approvazione del Consiglio Comunale

e si sia provveduto alla stipula di una eventuale nuova convenzione o atto aggiuntivo.

INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Si definiscono “**interventi di urbanizzazione**” quell’insieme di opere volte a mantenere o a dotare le aree degli assetti civili necessari alla normale funzionalità delle attività insediate o di futuro insediamento.

Sono interventi di urbanizzazione le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti, di iniziativa pubblica o privata elencate all’**art. 4 della Legge 847/64** e gli **artt. 41 e 44 della Legge 865/71**.

Gli interventi suddetti sono soggetti a concessione edilizia anche se previsti in strumenti di attuazione del **P.U.C.** approvati.

I servizi a rete (elettrodotti, linee telegrafiche e telefoniche), le antenne di telecomunicazioni ed impianti analoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

ART. 26

INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso è regolata dagli indici e dai parametri definiti nelle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico, le cui norme fanno parte integrante del presente Regolamento.

ART. 27

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE

È un'area delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente cioè piena efficacia giuridico-amministrativa.

La superficie viene distinta in:

- **totale:** coincide con l'intera area delimitata graficamente dal perimetro;
- **utile :** si ottiene detraendo dalla precedente le aree che, per la loro natura o per vincoli del Piano Urbanistico, non sono da considerare ai fini della utilizzazione edilizia.

2) ZONA

È una porzione del territorio comunale che ha od è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili e non edificabili.

3) DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è il complesso di usi o funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare ed accessoria o secondaria la/e destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, eventuale od ammessa, la/e non principali che, non rientrando nel precedente gruppo non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentiti a norma del Piano Urbanistico.

4) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

È il rapporto (**mc/mq**) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello Strumento Urbanistico ad utilizzazione edificatoria (*residenziale, direzionale, turistica, etc*) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi compreso le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

5) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO

È il rapporto in **mc/mq**, tra il volume costruibile e l'area edificabile del lotto.

6) AREA EDIFICABILE

È la porzione di lotto che, a norma dello Strumento Urbanistico-Edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse.
- b) le porzioni pertinenti ed altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (*trascritta*) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d) gli spazi pubblici finiti esistenti.

Si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario purché la concessione del diritto di sfruttamento (*in volume od in superficie di pia-*

no) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La concessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè sottoedificati.

Nel caso di un lotto confinante con cortile comune si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati.

7) RAPPORTO DI COPERTURA

È il rapporto numerico tra le superfici di sedime del fabbricato e la superficie edificabile del lotto.

Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie linda del piano di maggiore estensione compreso i corpi e gli elementi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- a) gli aggetti costituiti da balconi, pensiline, cornicioni (*con le limitazioni imposte dai distacchi*) fino ad un massimo di **mt. 1,50**;
- b) le verande, i loggiati, le tettoie ed in genere gli spazi aperti almeno per due lati purché la loro superficie linda non superi **1/5 (un quinto)** delle superficie del fabbricato al netto di dette annessioni; gli stessi ambienti quando aperti da un solo lato ed aventi una profondità massima di **mt. 1,50**.
- c) le parti di edificio completamente sotterranee purché la loro superficie linda non superi **1/5 (un quinto)** della superficie del fabbricato al netto di dette annessione , le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani di caricamento in zona industriale o mista;
- d) le scale esterne che servono uno o più piani fuori terra purché totalmente aperte.

8) VOLUME COSTRUIBILE

È il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- a) le parti fuori terra delle costruzioni principali e accessorie esistenti e/o realizzande sul lotto computato assumendo come altezza la distanza media fra il punto di intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la superficie esterna del prospetto ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana; nel caso di vani abitabili non dotati di solaio di plafon , con copertura a tetto con pendenza inferiore o uguale al **35%**, il volume va computato tenendo conto del punto di altezza media interna degli stessi

all'intradosso del solaio ed il punto medio del piano di campagna naturale sul prospetto a monte; nel caso di tetto con pendenza maggiore del **35%** o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del **35%** al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio,

- b) i sottotetto o la parte di essi aventi una altezza media superiore o uguale a **mt. 2,40** (*all'intradosso del solaio di copertura*) siano essi praticabili o meno; per misure inferiori la parte di sottotetto al di sotto dell'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura ed il piano del prospetto a monte, se l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio di plafon non sono a contatto in corrispondenza delle murature perimetrali; se l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio di plafon sono a contatto in corrispondenza delle murature perimetrali, il volume sarà computato assumendo come altezza la distanza media tra il punto di intersezione dell'intradosso del solaio di plafon con la superficie del prospetto ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte.
- c) le parti di fabbricato poste al di sotto del piano di campagna naturale del prospetto a monte, qualora destinato a residenza, uffici o attività produttive.

Si intende per piano di campagna naturale quello esistente al momento della progettazione, o anche quello derivante da una sistemazione del terreno per motivi igienico-sanitari.

L'altezza, così come precedentemente misurata viene utilizzata ai soli fini del computo dei volumi e solo per questo, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in **un quadrato di mt. 12,00 per lato**.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per ogni singolo corpo.

Si escludono dai volumi:

- a) i piani interrati o seminterrati per almeno un lato, non partecipano al computo del volume, solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, al servizio dell'abitazione;
- b) i volumi tecnici, cioè quelli esterni alla copertura (*piana o falda mista*) dell'edificio, strettamente necessari a contenere il vano scala, il vano ascensore, etc. fino al limite del 2% del volume dell'edificio al netto di detti volumi;
- c) le verande, i porticati, le logge e le costruzioni di servizio, purché aperte per almeno due lati; gli stessi ambienti quando aperti da un solo lato ed aventi una profondità massima di **mt. 1,50** ;
- d) i piani terreno a pilotis, con l'esclusione delle parti chiuse, se privati, devono avere una altezza libera non superiore a **mt. 2,40**, per maggiore altezza viene conteggiata l'eccedenza.

9) ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per le singole zone dello Strumento Urbanistico, ad eccezione di quelle per i volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta, purché siano contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata di **35%** sulla orizzontale passante per la quota dell'altezza massima prescritta.

Per gli edifici in angolo fra le strade di diversa larghezza l'altezza massima riferita alla strada di maggiore larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minore larghezza, per una estensione pari alla larghezza della strada minore aumentata di **mt. 4,00**.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza degli edifici, ogni superficie esterna con l'inclinazione superiore al **100%**.

Per altezza di edificio si intende la differenza tra la linea di terra e la linea di estradosso del solaio di copertura in corrispondenza dell'intersezione con il piano di prospetto, e lo spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazzo con parapetto pieno.

Se la copertura è a falde con pendenza superiore al **35%**, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del **35%**. Se invece la pendenza della falda è uguale o superiore al **100%**, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la sua proiezione sulla verticale.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, o di copertura a terrazzo con parapetto pieno, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi rettangolari, triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze.

La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà comunque superare di più del **10%**, con un massimo assoluto di **mt. 1,00 (uno)**, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione sia pubblica che privata.

Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

È vietato maggiorare le altezze definite con sbancamenti e sistemazioni non previste nel progetto.

10) AREA SCOPERTA

L'area scoperta, non impegnata da costruzioni nel sottosuolo, deve essere sistemata a verde almeno per la metà rispettando l'indice di piantumazione = **100** (*un albero di alto fusto ogni 100 mq.*) ; le eventuali rampe per automezzi o piste pedonali devono essere eseguite con pavimentazioni filtranti. Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere realizzate a giorno e non devono superare l'altezza di **mt. 2,10**, con la parte inferiore se cieca di altezza non superiore a **mt. 1,00**.

11) DISTACCO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici e/o opere preesistenti, dal confine, da pareti finestrate.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la minima distanza fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi, ma esclusi quelli aperti, i cornicioni e le grondaie.

Gli aggetti dei balconi aperti, cornicioni e grondaie, devono essere non superiori al **25%** della distanza intercorrente tra muro di fabbrica e confine o tra gli edifici, l'una non può comunque essere maggiore dell'altra.

12) ARRETRAMENTO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

13) TERRENO SISTEMATO

S'intende per terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

14) EDIFICIO O FABBRICATO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta isolato da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma se trattasi di edificio a più vani.

15) EDIFICAZIONE

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (*murature, legno, ferro*) e della tecnica costruttiva realizzata (*sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc.*).

Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

Si ha edificazione aperta quando gli edifici sono isolati, cioè non sorgono in considerevole contiguità, né sul confine di proprietà

16) FABBRICATO ACCESSORIO

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio residenziale, produttivo, commerciale, etc..

Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente ad un fabbricato principale od al servizio di un fabbricato principale esistente.

17) FRONTE DI UN EDIFICIO

Si dice fronte il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo ingombro visuale, indipendentemente dall'andamento delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

Per fronte continuo si intende un fonte costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

18) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

19) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati i seguenti tipi:

- a) **ampio cortile:** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di **ml. 25,00**; indice di piantumazione è 200.
- b) **patio:** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o nell'ultimo pia-

no di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a **ml. 8,00** e pareti circostanti di altezza non superiore a **mt. 4,00**.

- c) **cortile:** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è non inferiore a **ml. 10,00** e la superficie del pavimento superiore a **1/5** di quella delle pareti che la circondano.
- d) **chiostrina:** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a **1/8** di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a **mt. 11,00** e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a **ml. 3,00**.

20) INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto (n/ha) per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Nelle diverse zone sono fissati i seguenti indici:

- parco pubblico e giardino privato n= **200**
- verde primario e area scoperta privata n= **100**

21) LAVORI INIZIATI

I lavori si intendono iniziati allorché predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad esempio la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

22) LAVORI ULTIMATI

Per la costruzione di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di altri Enti, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è abitabile o agibile e nelle more del collaudo tecnico-ammistrativo può procedersi alla consegna provvisoria.

Per le costruzioni private, si intendono ultimati quando sia richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma degli art. 221 e seguenti del T. U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1943, n° 1265, e successive modificazioni ed integrazioni fino al D.P.R. 22 aprile 1994, n° 425.

23) FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE

È l'area antistante ad una strada su cui, a norma del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione, non è consentita l'edificazione.

Vi sono però ammesse, di norma, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché i distributori di carburanti con i relativi accessori per soccorso immediato degli utenti della

strada.

24) DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE

È la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione.

25) CIGLIO DELLA STRADA

È la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluso le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi in quanto siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (*parapetti, arginelle e simili*).

26) CENTRO ABITATO

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di Strumento Urbanistico (*art.17 della L. 06.08.1967 n° 765*) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale a norma del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione.

Si definisce centro abitato un aggregato di case contigue, con interposte strade, piazze e simili o comunque brevi soluzioni di continuità, determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, ossia aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale.

27) CENTRO EDIFICATO

È determinato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, a norma dell' art. 18 della L. 865/1971.

28) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato.

29) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dagli strumenti urbanistici e comprendono le attrezzature di interesse comune indispensabili alla vita di quartiere e che sono poste

a suo diretto servizio come: chiese, scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, parchi di quartiere, verde per attrezzature sportive e altri particolari impianti, asilo nido, attrezzature culturali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

30) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Queste opere comprendono le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con le città ed altre.

TITOLO III°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I°

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 28

CAMPIONATURE

È facoltà del Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni continue nel progetto approvato e nella concessione a edificare.

ART. 29

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio e tutte le opere ad esse attinenti (*finestre, parapetti, etc.*) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da consentire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le pareti dei prospetti fronti di un fabbricato si presentino degradate nei rivestimenti, o comunque alterate, o contravvengano al decoro ed all'estetica, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), sentito il parere del Responsabile del Procedimento, ordina al proprietario dell'immobile di eseguire i lavori necessari di cui al comma precedente, entro un termine non superiore a **3 (tre)** mesi, trascorso il quale senza che il proprietario vi abbia provveduto, i lavori verranno eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART. 30 **AGGETTI E SPORGENZE**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a **cm. 5** fino all'altezza di **mt. 2,20** dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a **cm. 20** fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a **mt. 2,20** dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a **mt. 2,50** se la strada ne è priva.

I balconi aperti e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a **ml. 8,00**.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a **mt. 3,50** dal piano di marciapiede, o a **mt. 4,50** dal piano stradale, se non esiste e non è previsto marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi aperti e le pensiline sul fronte stradale, non devono sporgere dal filo del fabbricato, sul suolo pubblico o di uso pubblico, più di **1/10** della larghezza della strada o del distacco

prospicienti, e comunque con il filo esterno a distanza non inferiore a **cm. 30** dal limite esterno del marciapiedi esistente.

Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri e le altre parti sporgenti non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.

I balconi totalmente chiusi (*bow - windows*) e/o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospicienti spazi pubblici di larghezza non inferiore a **ml. 12,00**, purché l'aggetto non superi il **50%** della larghezza del marciapiede e la distanza degli edifici fronteggianti non sia inferiore a **ml. 10,00**; la loro altezza, dal suolo pubblico o di uso pubblico, è regolata come per i balconi aperti e la superficie ed il volume devono rispettare il rapporto di copertura e l'indice di fabbricazione applicati alla sola superficie del lotto (*intesa questa come area edificabile*).

ART. 31

ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio).

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un elaborato grafico firmato da cui risulti definitiva l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Se richiesto dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà ordinare la rimozione d'Ufficio a loro spese.

Agli aggetti è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e le targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile sulle mostre o tabelle applicate alla porta quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli uffici sulla cui copertura siano installate o debbano installare più antenne radio o televisive, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ha la facoltà di prescrivere una antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuoccano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può autorizzare, dietro il pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad un'altezza inferiore a **mt. 2,20** dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di **mt. 2,20** dal suolo.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati: *i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai Beni Ambientali.*

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i relativi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II°

NORME IGIENICHE

ART. 32

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'**art. 27 capoverso 19a** come "*ampio cortile*" e "*patio*" possono affacciarsi ambienti di qualsiasi destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'**art. 27 capoverso 19c** come "*cortile*" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, etc..

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e i volumi prescritti.

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

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

Negli spazi interni definiti dall'**art. 27 capoverso 19d** come "*chiostrina*" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostre non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

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

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 33

USO DI DISTACCHI FRA FABBRICATI

I distacchi esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 34

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentito la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione a edificare o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati o costruiti in opera a norma di legge e successivo pozzo di raccolta a tenuta delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

I sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati ed i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco, sono ammissibili previo parere del Servizio competente della A.U.S.L.

ART. 35

SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a **cm. 120** per le scale che servono più di **2 (due)** unità immobiliari, salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori, più **1 cm.** per ogni **300 mq.** o frazione di superficie lorda servita; a **cm. 100** per le scale che servono abitazioni unifamiliari; ogni scala non può servire più di quattro appartamenti per piano; alla fine di ogni rampa dovrà essere previsto un pianerottolo di riposo.

La larghezza delle scale di servizio (cantine, etc.) può essere ridotta fino a **cm. 85**.

L'ambiente della scala deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, o dotato di idoneo

sistema di illuminazione e ventilazione.

ART. 36
FORNI - FOCOLAI - CAMINI -
CONDOTTE DI CALORE - CANNE FUMARIE
APPARECCHIATURE DI MISURA GAS, ENERGIA ELETTRICA, ACQUA

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'**art. 24** del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure il riscaldamento centralizzato la cui potenza termica al focolare sia uguale o superiore a **30.000 kcal/h**, salvo che con funzionamento completamente elettrico o energie alternative.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari o camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungati per **almeno un metro** al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a **non meno di 5 metri** da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione senza adeguato rivestimento impermeabile.

I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

In tutti gli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, i contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica, sia per l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti, e comunque incassati nel muro di recinzione o del fabbricato.

ART. 37
PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini

e ad autorimesse; ma possono essere adibiti ad autorimesse, magazzini e a locali di sgombero in genere..

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico-sanitario.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria, anche tramite canne di ventilazione e simili.

I piani interrati adibiti a locali di sgombero o ad autorimesse per uso familiare debbono avere altezza minima netta di **mt. 2,30**.

ART. 38

PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, a sistemazione avvenuta, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, etc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a **un metro** rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di **mt. 3,00**, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le chiusure verticali devono essere impermeabilizzate accuratamente per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo. Inoltre le pareti contro terra devono essere impermeabilizzate con cura ed aerate da intercedimenti vuote e continue, della larghezza di almeno **50 cm.** aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e muniti di apposite canalette e pozzi per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Infine, se adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente capo secondo e a quello seguente. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ecc.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'**art. 37**.

ART. 39

PIANI TERRENI

I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato o intercapedine ventilata, debbono essere rialzati almeno di **cm. 50** dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a **mt. 2,80**, riducibile a **mt. 2,40** per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

Nel caso di edifici isolati nel lotto, possono realizzarsi piani terreni con soffitti inclinati con **mt. 2,20** di altezza minima e **mt. 2,80** di media.

I piani terreni adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per una sola vettura possono avere una altezza interna utile netta non inferiore a **mt. 2,20**.

ART. 40

PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici, se l'altezza media utile è di **mt. 2,70** e l'altezza minima non inferiore a **mt. 2,00**, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dei tecnici incaricati del sopralluogo ai fini del rilascio dell'abitabilità o agibilità.

Nei tetti di tutte le costruzioni ricadenti nel territorio comunale è fatto tassativo divieto di usare materiali di copertura a base di cemento amianto.

ART. 41

A) NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI

B) NORME PER LOCALI ADIBITI AD ALTRI USI

A)

a) superficie utile.

La superficie minima degli alloggi deve assicurare per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a **mq. 14,00** per i primi quattro abitanti e **mq. 10,00** per ciascuna dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di **mq. 9,00**, se per una persona, e di **mq. 14,00**, se per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di

soggiorno di almeno **mq. 14,00**.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a **mq. 28,00** e non inferiore a **mq. 38,00** se per due persone.

b) altezza interna.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in **mt. 2,70**, riducibili a **mt. 2,40** per i disimpegni, servizi igienici e i ripostigli.

c) illuminazione e ventilazione naturale.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, ripostigli e vani-scala devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad **1/8** della superficie del pavimento con un minimo di **mq. 0,80**.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze non inferiori a **mt. 2,80**, l'aumento di tale rapporto a **1/6** consente di ridurre l'altezza interna da **mt. 2,80 a mt. 2,70**.

Il rapporto tra pavimento e superficie finestrata non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a **ml. 6,00** e superficie inferiori a **mq. 7,20**.

B)

a) altezza interna.

I locali destinati a luoghi di riunione di uso pubblico, negozi, esercizi pubblici, laboratori, autorimesse di uso pubblico, devono avere un'altezza minima interna utile non inferiore a **mt. 3,50**; nelle autorimesse di uso privato l'altezza può essere ridotta a **mt. 2,50**.

Possono avere un'altezza ridotta a **mt. 3,00**:

- i locali di superficie non superiore a **mq. 50,00** destinati a negozi o ad esercizi pubblici; eccezion fatta per i negozi di generi alimentari di qualsiasi genere e salvo prescrizioni di norma specifiche;

- i locali destinati a laboratori artigiani, nè molesti, nè nocivi, di superficie non superiore

a mq. 80,00.

Nei locali adibiti ad uffici privati non frequentati dal pubblico, e dotati di impianto di aria condizionata, l'altezza utile può essere ridotta fino a **mt. 2,40**, in tal caso il rapporto superficie finestrata/superficie pavimento deve essere non inferiore ad **1/5 (un quinto)**.

Per la ventilazione naturale, ventilazione meccanica, isolamento termico e protezione a-

custica, valgono le norme per le abitazioni indicate al paragrafo A).

b) barriere architettoniche.

Al fine di eliminare gli impedimenti fisici, comunemente definiti «barriere architettoniche» che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati, negli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e negli edifici aperti al pubblico devono essere rispettate le norme vigenti in materia.

d) ventilazione meccanica.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono ai servizi di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti; deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno sprovvista di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, deve essere dotata di impianto di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente; in questi casi è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera ed inoltre l'impianto idrico deve essere collegato ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; l'accesso diretto al bagno dai locali abitabili può avvenire purché esso sia dotato di antibagno.

E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza sfinestre sulle esterne a condizioni che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.
- Sia negli edifici destinati ad abitazione collettiva sia in quelli destinati ad abitazione singola, su conforme parere della A.U.S.L., sono consentiti l'accesso ai locali igienici da stanze da letto e l'eventuale aereazione artificiale dei medesimi purché vengano rispettate tutte le norme riportate per la ventilazione meccanica.

d) isolamento termico.

Al fine di contenere il consumo energetico per usi termici, gli edifici e gli impianti termici devono garantire il rispetto delle caratteristiche di isolamento termico stabilito dalle norme vigenti; il rispetto di tali norme deve essere verificato per il rilascio della concessione edilizia e della dichiarazione di abitabilità o agibilità.

f) **protezione acustica.**

I materiali utilizzati per costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni; a tal fine devono essere osservate le norme emanate dagli organi competenti.

ART. 42

FABBRICATI IN ZONA RURALE

Chiunque intenda costruire, modificare una casa rurale o edifici comunque adibiti ad uso rurale, deve presentare domanda al Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) nelle modalità già specificate dagli articoli precedenti del presente Regolamento e dalle norme di attuazione integrando gli elaborati con i dati illustranti i sistemi di allontanamento dei rifiuti stallini.

Le case rurali dovranno essere costruite nelle zone più elevate del podere e, in ogni caso, in modo da evitare l’addossamento delle murature ai terrapieni e la convergenza delle acque.

Il pavimento del piano terreno dovrà risultare oltre ad avere tutti i requisiti di salubrità richiesti dal presente Regolamento, di almeno **mt. 0,30** più alto del piano del cortile o di quello di campagna; i fabbricati destinati ad abitazione non potranno avere altezza totale inferiore ai **mt. 3,50**, né superare il valore di **mt. 7,00**.

In caso di addossamento a rilievi o terrapieno, gli ambienti anche parzialmente interrati non potranno essere adibiti ad abitazione permanente; potranno essere adibiti ad abitazione diurna, quando tali locali siano fuori terra per almeno **1/3 (un terzo)** della loro altezza.

Per tutte le altre norme che riguardano i locali di abitazione, ed i servizi igienici, si rinvia ai precedenti articoli del presente Regolamento.

I cortili, le aie, gli orti, ed i giardini annessi alle case rurali devono essere sistemati in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, e da evitare impalcamenti in prossimità delle case.

Le stalle, gli ovili, i porcili, pollai e le concimaie dovranno distare almeno **mt. 20,00** dai locali di abitazione.

Per i fabbricati ed accessori per il ricovero di animali, sale mungiture, fienili, silos, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione, si dovranno seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti in materia.

In ogni caso i pozzi devono porsi a monte delle abitazioni e degli altri edifici ed accessori di cui al precedente capoverso.

ART. 43

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale previo parere della A.U.S.L. la quale può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III°

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 44

CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI

Le aree edificabili sia non ancora utilizzate che quelle di pertinenza degli edifici esistenti, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico e dotate di idonee recinzioni a giorno.

In particolare si prescrive che:

- quelle prospettanti su strade o spazi pubblici in nessun punto potranno superare l'altezza massima di **mt. 2,10** dal piano di sistemazione delle strade o dello spazio pubblico e con parete cieca inferiore non superiore a **cm. 100**.
- quelle di confine con altre proprietà o che non siano visibili da pubbliche vie o piazze, potranno essere realizzate con un muro cieco fino all'altezza di **mt. 2,50** dalla quota più alta del terreno sistemato e con parte cieca inferiore dell'altezza non superiore a **cm. 90**.

Sopra tali muri è vietato fissare cocci di vetro o materiali similari.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di concessione nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

ART. 45

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'**art. 18**.

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

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 46

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 47

STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Nel caso in cui una costruzione o parte di essa minacci rovina, per cui possa derivarne pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune, e nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato punteggiamento.

Il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario o a chi per esso i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della salvaguardia della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l’esecuzione del lavoro stesso; sotto comminatoria della esecuzione dell’Ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, senza pregiudizio dell’eventuale azione panale.

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

CAPO V°

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

ART. 48

NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l’uomo e la collettività.

I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell’aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all’impermeabilità e secchezza;

- relativi alla durabilità;
- energetici e tecnologici;

Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione di uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti.

ART. 49

REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni suo locale abbia, in corrispondenza dei mesi più freddi o più caldi, temperature dell'aria e delle pareti (superficie interne delle pareti opache) adeguate alla propria destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve superare i 20° (salvo documentate esigenze per funzioni speciali) e - per gli alloggi - non deve essere inferiore ai 18°. Inoltre, nelle condizioni di occupazione e d'uso previste in progetto, sulle parti opache delle pareti degli alloggi non si debbono verificare condensazioni.

A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda od a terrazza) debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessori o natura oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, ecc.).

Nei locali condizionati ed aerati meccanicamente i livelli di temperatura e di umidità debbono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi debbono permanere a lungo e le velocità di progetto dell' aria deve essere bassa (**< 0,50 m/sec.**).

Valgono comunque le norme del D.M. 5.7.1975 e del D.P.R. n° 1052 che attua la L. n° 373/1976.

ART. 50

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL' ISOLAMENTO TERMICO

1) nuovi edifici.

A norma della **L. n° 373/1976** e della **L. 09.10.1991 n° 10**, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le carat-

teristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal **D.M. 10.03.1977 e D.P.R. 412/93.**

Per garantire il rispetto di tale normativa il Committente, prima della dichiarazione di inizio lavori, deve depositare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la documentazione inerente l’isolamento termico prescritta.

Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che - nonostante le modifiche - le prescrizioni di legge permangono rispettate.

2) edifici esistenti.

A norma della **L. n° 373/1976** e della **L. 09.10.1991 n° 10**, il Dirigente dell’Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate - sentiti il Responsabile del Procedimento e la Commissione Edilizia - anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo avere accertato che sussistano le condizioni tecniche.

ART. 51

VELOCITÀ DELL’ ARIA DI CONDIZIONAMENTO DI AERAZIONE

Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure dotati di aeratori o canne di aerazione, la velocità di progetto dell’aria non deve superare **0,50 m/sec** nei locali destinati ad attività produttive e **0,25 m/sec** negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

ART. 52

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L’illuminazione diurna dei locali di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l’illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati ai servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
- gli spazi di cottura;
- i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

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

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.

ART. 53

REQUISITI ACUSTICI

Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di quest'ultimi.

Gli edifici e gli impianti in essi installati debbono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori non superino, nei locali di emissione e nei locali e nei locali disturbati, i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

Nei locali di emissione occupati da persone, i livelli sonori non debbono in nessun caso eccedere i **68 dB**.

Le coperture degli edifici debbono essere progettate e realizzate in modo che, nei locali sottostanti, i livelli sonori dei rumori generati dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi debbono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato con indice di valutazione non minore di **30 dB**. In zone molto rumorose l'Amministrazione Comunale può prescrivere isolamenti con indici superiori. Le singole parti delle pareti esterne debbono avere i seguenti indici di valutazione (dedotti da misu-

re di laboratorio):

- parti opache **40 dB;**
- parti trasparenti, completi di telai e cassonetto **25 dB;**
- griglie e prese d'aria **20 dB;**

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere un potere fonoisolante non inferiore ai seguenti indici e dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico (a porte e finestre chiuse e da misure di laboratorio):

	misure in opera	misure in labor.
• pareti contigue con locali di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.	36 dB	40 dB
• pareti contigue con altri alloggi	42 dB	47 dB
• pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi od ad attività culturali, ricreative o sportive oppure ad attività produttive (artigiane, commerciali, industriali)	47 dB	52 dB

Poteri fonoisolanti maggiori possono essere prescritti dall'Amministrazione Comunale quando il livello sonoro prodotto in un locale superi **80 dB**.

Il livello sonoro in un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, non deve mai superare, almeno nei locali di soggiorno, **68 dB**, allorché sul pavimento finito dell'alloggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro di rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati permanentemente in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve superare, misurato in opera a porte e finestre chiuse, **30 dB** se il funzionamento di detti apparecchi, impianti o dispositivi è continuo, **35 dB** se è discontinuo.

ART. 54

REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL' ARIA

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

L'aerazione di un locale può essere *naturale* oppure *forzata*, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.

L'aerazione *forzata* è prescritta almeno per: i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i pubblici esercizi, per i servi-

zi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi), i locali non destinati alla permanenza di persone che non hanno un'adeguata aerazione, per gli spazi o cabine di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.

Le sostanza inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscano nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

ART. 55

REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione;
- distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente;
- protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
- eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose;

Gli alloggi debbono fruire dei seguenti altri servizi:

- distribuzione di acqua calda nei servizi igieniche nelle cucine o cucinini;
- distribuzione del gas (di città, metano o liquido);
- espulsione dei gas combusti;

Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitare la condizione, la manutenzione e, per le apparecchiature essenziali, anche la sostituzione.

Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART. 56

REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

Si premettono le seguenti definizioni:

A) Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzatura componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

B) Per unità ambientali si intende:

- uno spazio elementare e definito, idoneo a consentire lo svolgimento di attività compatibili tra loro.

C) Per unità immobiliare si intende:

- una unità immobiliare suscettibile di autonomo godimento ovvero un insieme autonomo di unità ambientali funzionalmente connesse, suscettibile di autonomo godimento.

D) Per edificio si intende:

- una unità immobiliare dotata di autonomia funzionale, ovvero un insieme di unità immobiliari funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro.

E) Per parti comuni dell'edificio si intendono:

- quelle parti che servono o connettono funzionalmente più unità ambientali o immobiliari.

F) Per spazio esterno si intende:

- l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico.

G) Per accessibilità si intende:

- la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

H) Per visibilità si intende:

- la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione agli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

I) Per adattabilità si intende:

- la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costo limitato, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale.

Ciò premesso, si dispone che gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità, eliminando le barriere architettoniche, giusta la **L. n° 13/1989** ed il **D.M. n° 236 del 14.06.1989** e la **Circolare 22.06.1989 n° 1669/U.L.**

Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari degli edifici con più di **2 piani** agibili fuori terra, salvo quelli industriali, debbono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

Gli edifici di nuova costruzione con più di due piani debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno. Tale norma è estesa agli edifici pubblici e di interesse pubblico anche nel caso di due piani fuori terra.

Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno di: un servizio igienico con più di tre apparecchi, un ripostiglio anche di tipo a soppalco e di uno spazio di cottura o di una cucina.

I locali destinati ad uffici debbono essere dotati di parti trasparenti, che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinati a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

ART. 57

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle con-

dizioni d'impiego.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc., debbono essere rispettate, in particolare, le norme **C.E.I.**, la **L.R. n° 17/1989** e la **L. n° 46/1990**.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue e semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui facciata.

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

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per le destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a **mt. 1,10** e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolatevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, di quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i **25°**, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

ART. 58

REQUISITI RELATIVI ALL' IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHEZZA

Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili delle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costruttivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere irreversibilmente imbibiti da acque meteoriche né da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia dei serramenti che dagli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

ART. 59

REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire, per effetto di trattamenti di disinfezioni e di disinfestazione o di trattamenti questi assimilati, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli in servizio, debbono essere progettati e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

ART. 60

REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla **L. n° 10/1991**, dal **D.P.R. 26.08.1993 n° 412** e dal **D.M. 30.07.1986**.

Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna onde ridurre i consumi energetici.

Zona climatica C - Temperatura esterna 2° - Gradi giorno 1340

Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumetrico di dispersione per trasmissione Cd non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F, i seguenti valori:

Cd = 0,44 W/mck	per F < 0,30 mq/mc
Cd = 0,86 W/mck	per F > 0,90 mq/mc

I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale ≤ 5 ; per eccesso, se è ≥ 5 .

I valori indicati non sono vincolanti per gli edifici produttivi né per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'Amministrazione Comunale non ne autorizzi la dispersione in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura, o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non ecceda quella consentita.

ART. 61

ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI ELETTRICI

Alla domanda per la concessione edilizia deve essere allegato anche il progetto ed il calcolo del' impianto elettrico relativo all'opera richiesta, sottoscritto da un tecnico abilitato, ai sensi della **L. n° 46 del 09.03.1990** e della **L.R. n° 17 del 26.05.1989**.

Il Direttore dei Lavori e l'installatore hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto.

L'installatore deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una relazione in doppie copia, attestante la conformità dell'impianto realizzato e l'idoneità dei materiali utilizzati alle disposizioni di leggi vigenti ed in particolari modo alla **L.R. n° 17 del 26.05.1989**, controfirmata dal Direttore dei Lavori.

Tutte le opere e gli impianti devono essere sottoposti a collaudo specifico ad opera di un progettista a ciò abilitato.

ART. 62

OPERE IN CEMENTO ARMATO

Per le costruzioni da eseguire con l'impiego di strutture in cemento armato, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla dimostrazione da parte dell'interessato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile dell'apposita denuncia prescritta dalla **L. n° 1086 del 05.11.1971** e successive modificazioni.

Tale obbligo riguarda anche le strutture di secondaria importanza (quali scale, sbalzi, solai, ecc.) che siano comprese in costruzioni non aventi ossatura in cemento armato.

Al termine della costruzione, se in cemento armato, l'interessato, per ottenere il certificato di abitabilità, dovrà esibire copia del certificato di collaudo, di cui all'**art. 7 della L. n° 1086 del 05.11.1971**, ai sensi dell'**art. 2 del D.P.R. n° 425 del 22.04 1994**.

ART. 63

ANTENNE TELEVISIVE

I nuovi edifici aventi più di unità abitativa, sia che siano formati da un solo corpo-scala sia da più corpi-scala, debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata unica per tutto l'edificio.

CAPO VI°

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 64

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) il quale può accordarla, sentito il parere del Responsabile del Procedimento, dietro pagamento del-

la relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà, sentito il Responsabile del Procedimento, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il Concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni previste nel presente articolo in ogni caso è subordinato al rispetto del Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a **2 (due) mesi**, non dovuta a documentate cause di forza maggiore, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà inoltre concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con canalizzazioni idriche, fognarie, elettriche o telefoniche. Il titolare dell'autorizzazione, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti.

ART. 65

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 66

USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione sentiti gli Uffici competenti, e di essi è data indicazione nell'autorizzazione di cui all'**art. 18**.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati in modo da non determinare cavità o ingaglianze che permettano il ristagno delle acque, secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VII°

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 67

SEGNALAZIONE, RECINZIONE

ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile secondo le modalità di cui al precedente **art. 21**.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili

a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serratura e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a)** Si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b)** Si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c)** Si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;
- d)** Ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso in cui al punto **b**), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad una altezza inferiore a **mt. 2,50** dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 68

PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Responsabile del Procedimento, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente delle responsabilità penali degli avventi causa.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme in materia infortunistica.

ART. 69

SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI

NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polveri mediante bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 70

RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (*o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario*) e l'assistente debbono adottare, sotto la piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 71

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) potrà ordinare l'esecuzione d'Ufficio a tutte le spese del proprietario e salve le sanzioni previste

dalle norme vigenti.

TITOLO IV°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 72

SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre Leggi e Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio) può disporre la decadenza dell'autorizzazione e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

ART. 73

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico (o Responsabile del Servizio), per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, e se del caso l'Autorità Urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguire a termine delle norme, che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno,

etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente o indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ART. 74

DISPOSIZIONE TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate od eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 75

NORME ABROGATE

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

ART. 76

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento che costituisce allegato al P.U.C. entra in vigore dopo l'approvazione del P.U.C. da parte degli organi competenti e secondo il disposto dell'art. 20 comma 2° della L.R. n° 45.

INDICE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

NORME PRELIMINARI

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge	pag.	1
--	------	---

CAPO II°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Attribuzione della Commissione Edilizia	pag	2
Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia	pag.	2
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	4

CAPO III°

CONCESSIONE AD EDIFICARE

Art. 6 - Opere soggette a concessione edificatoria	pag.	5
Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione - autorizzazione - denuncia di inizio attività	pag.	6
Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza	pag.	6
Art. 9 - Domanda di concessione	pag.	7
Art. 10 - Documentazione a corredo delle domande di concessione	pag.	7
Art. 11 - Istruttoria preliminare dei progetti	pag.	11
Art. 12 - Concessione - autorizzazione	pag.	12
Art. 13 - Ritiro della concessione	pag.	14
Art. 14 - Validità della concessione a edificare	pag.	14
Art. 15 - Durata, decadenza, rinnovo della concessione	pag.	15
Art. 16 - Deroghe	pag.	16
Art. 17 - Responsabilità	pag.	16

CAPO IV°

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - AUTORIZZAZIONI

Art. 18 - Opere ed usi soggetti a denuncia di inizio attività Opere ed usi soggetti ad autorizzazione	pag.	18
Art. 19 - Allegati alla domanda di autorizzazione e alla denuncia di inizio attività	pag.	20
Art. 20 - Durata - decadenza - rinnovo della denuncia di inizio attività e dell'autorizzazione	pag.	23
Art. 20b- Autorizzazioni di cui all'art. 7 della L. n° 1497		

Del 29.06.1939 (Protezione delle bellezze naturali) pag. 25

CAPO V°
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 21 - Inizio lavori, richiesta o consegna di punti fissi	pag.	27
Art. 22 - Varianti	pag.	29
Art. 23 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni	pag.	29
Art. 24 - Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o agibilità	pag.	30

TITOLO II°
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE
DI INDICI E PARAMETRI

Art. 25 - Definizione interventi	pag.	32
Art. 26 - Indici e parametri	pag.	43
Art. 27 - Definizione degli indici e parametri	pag.	43

TITOLO III°
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I°
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 28 - Campionature	pag.	52
Art. 29 - Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.	52

Art. 30 - Aggetti e sporgenze	pag. 53
Art. 31 - Arredo urbano, numeri civici e targhe	pag. 54

CAPO II°

NORME IGIENICHE

Art. 32 - Spazi interni agli edifici	pag. 56
Art. 33 - Uso di distacchi fra fabbricati	pag. 56
Art. 34 - Convogliamento acque luride	pag. 57
Art. 35 - Scale	pag. 57
Art. 36 - Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie - Apparecchiature di misura gas, energia elettrica, acqua	pag. 57
Art. 37 - Piani interrati	pag. 58
Art. 38 - Piani seminterrati	pag. 59
Art. 39 - Piani terreni	pag. 59
Art. 40 - Piani sottotetto	pag. 60
Art. 41 - Norme comuni a tutti i vani abitabili norme comuni ad altri usi	pag. 60
Art. 42 - Fabbricati in zona rurale	pag. 62
Art. 43 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 63

CAPO III°

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 44 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici	pag. 64
Art. 45 - Depositi su aree scoperte	pag. 64

CAPO IV°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 46 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag. 65
Art. 47 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag. 65

CAPO V°

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

Art. 48 - Norme tecnologiche	pag. 66
Art. 49 - Requisiti termici e igrotermici	pag. 66
Art. 50 - Adempimenti relativi all' isolamento termico	pag. 67
Art. 51 - Velocità dell'aria di condizionamento o di aerazione	pag. 68
Art. 52 - Requisiti illuminotecnici	pag. 68
Art. 53 - Requisiti acustici	pag. 69
Art. 54 - Requisiti relativi alla purezza d' aria	pag. 70
Art. 55 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag. 70
Art. 56 - Requisiti relativi alla fruibilità	pag. 71
Art. 57 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag. 73
Art. 58 - Requisiti relativi all' impermeabilità ed alla secchezza	pag. 74
Art. 59 - Requisiti relativi alla durabilità	pag. 74
Art. 60 - Requisiti energetici e ecologici	pag. 75
Art. 61 - Adempimenti relativi agli impianti elettrici.....	pag. 76
Art. 62 - Opere in cemento armato	pag. 76
Art. 63 - Antenne televisive.....	pag. 76

CAPO VI°

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 64 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	pag. 77
Art. 65 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 78
Art. 66 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag. 78

CAPO VII°

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 67 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 79
Art. 68 - Ponti e scale di servizio	pag. 79
Art. 69 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 80
Art. 70 - Responsabilità degli esecutori di opere	pag. 80
Art. 71 - Rimozione delle recinzioni	pag. 81

TITOLO IV°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 72 - Sanzioni	pag. 81
Art. 73 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 82
Art. 74 - Disposizioni transitorie	pag. 82
Art. 75 - Norme abrogate	pag. 82
Art. 76 - Entrata in vigore del regolamento	pag. 82