



COMUNE DI SAN MINIATO

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Modificato con delibera C.C. n° 25 in data 29.04.2010

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE SOMMARIO

PAG.	ART:
9	<u>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI</u>
10	<u>TITOLO I – IL REGOLAMENTO EDILIZIO: LA STRUTTURA</u>
11	<u>art.1 Oggetto e struttura del regolamento edilizio</u>
10	<u>TITOLO II – LE COMMISSIONI: COMPOSIZIONE, COMPETENZE E MODALITA’ DI FUNZIONAMENTO</u>
13	<u>art.2 La Commissione Edilizia per la Gestione del Territorio, la Qualità dell’Architettura, la Valutazione del Paesaggio. Attribuzione e Compiti</u>
14	<u>art.3 La Commissione Edilizia per la Gestione del Territorio, la Qualità dell’Architettura, la Valutazione del Paesaggio. Composizione e nomina. Procedure per le sedute</u>
17	<u>art.4 La Commissione per il Paesaggio</u>
18	<u>art.5 Abrogato</u>
19	<u>art.6 Abrogato</u>
20	<u>PARTE SECONDA – GLI INTERVENTI EDILIZI. I TITOLI ABILITATIVI. LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE</u>
21	<u>TITOLO I - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI</u>
22	<u>art.7 Opere soggette a concessione edilizia</u>
23	<u>art.8 Opere soggette a Denuncia di Inizio dell’Attività (D.I.A.)</u>
26	<u>art.9 Opere soggette a comunicazione</u>
27	<u>art.10 Interventi ammissibili con procedure di urgenza</u>

28 **TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

29 art.11 Attuazione degli interventi diretti

33 art.12 Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

35 **TITOLO III - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE**

36 art.13 Caratteristiche dell'atto di concessione edilizia

37 art.14 Determinazioni del soggetto competente al rilascio del provvedimento sulla
domanda di concessione edilizia. Impugnativa

38 art.15 Titolarità della concessione edilizia

39 art.16 Validità e decadenza della concessione edilizia

40 art.17 Varianti al progetto

41 art.18 Progettista, direttore dei lavori e costruttore

42 **TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI**

43 art.19 Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

44 art.20 Organizzazione del cantiere

46 art.21 Occupazione e manomissione di suolo pubblico

47 art.22 Rinvenimenti e scoperte

48 art.23 Visite di controllo

49 art.24 Inizio ed ultimazione dei lavori

50 art.25 Collaudi

51 art.26 Certificato di abitabilità o agibilità

52 art.27 Certificato di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo

53 **PARTE TERZA - NORME TECNOLOGICHE**

54 **TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

- 55 art.28 Caratteristiche idrogeologiche e di salubrità del terreno
- 56 art.29 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza
- 57 art.30 Requisiti di carattere tecnico
- 58 art.31 Requisiti di carattere acustico
- 59 art.32 Requisiti illuminotecnici
- 60 art.33 Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali
- 62 art.34 Requisiti relativi al decoro degli edifici ed alla tutela dell'ambiente urbano ed extra-urbano
- 63 art.35 Obbligo di manutenzione
- 64 art.36 Requisiti relativi alla sicurezza
- 65 art.37 Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso
- 66 art.38 Edifici pericolanti
- 67 art.39 Demolizioni
- 68 art.40 Recinzioni tra privati
- 69 art.41 Sistemazione e recinzione delle aree scoperte
- 70 art.42 Aggetti e sporgenze, numeri civici ed altri elementi sul fronte degli edifici
- 73 art.43 Passi carrabili
- 74 art.44 Locali per allevamento e ricovero di animali
- 75 art.45 Edifici accessori

76 TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- 77 art.46 Rifornimento idrico
- 79 art.47 Apertura pozzi
- 80 art.48 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti residenziali o assimilabili
- 82 art.49 Modalità di scarico delle acque reflue provenienti da insediamenti produttivi
- 83 art.50 Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue

- 84 art.51 Impianto di smaltimento delle acque piovane
- 85 art.52 Impianti igienici
- 86 art.53 Impianti di aerazione
- 87 art.54 Impianti di smaltimento delle acque luride
- 88 art.55 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
- 89 art.56 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- 90 art.57 Centrali termiche
- 92 art.58 Norme generali

93 PARTE QUARTA – DISCIPLINA URBANISTICA

94 TITOLO I - DEFINIZIONI URBANISTICHE

- 95 art.59 Osservanza delle Norme e Disposizioni del Piano Urbanistico
- 96 art.60 Modalità di attuazione del PRG - Procedure di intervento
- 97 art.61 Deroghe
- 98 art.62 Destinazione d'uso
- 99 art.63 Cambiamento di destinazione d'uso
- 100 art.64 Spazi pubblici e parcheggi
- 101 art.65 Parametri urbanistici
- 102 art.66 Calcolo volumi
- 104 art.67 Volumi tecnici
- 105 art.68 Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)
- 106 art.69 Superficie coperta (Sc)
- 107 art.70 Rapporto di copertura (Rc)
- 108 art.71 Indice di fabbricabilità fondiario (If)
- 109 art.72 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

- 110 art.73 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- 111 art.74 Altezza degli edifici (H).
- 112 art.75 Distacco tra i fabbricati, distanza minima dai confini e dalle strade, altre distanze
- 114 art.76 Piantumazione
- 115 art.77 Fontane e Fontanelle
- 116 art.78 Servizi igienici di uso pubblico
- 117 art.79 Cortili, chiostrine e corredi
- 118 art.80 Certificato d'uso
- 119 art.81 Tolleranze costruttive
- 120 art.82 Cassonetti nettezza urbana
- 121 art.83 Definizione di edificio unifamiliare

122 TITOLO II – LE STRUTTURE TEMPORANEE

- 123 art.84 Costruzioni in precario
- 124 art.85 Ambito di applicazione e nozione
- 125 art.86 Regime autorizzatorio
- 126 art.87 Termini temporali
- 127 art.88 Disciplina generale delle tipologie e manufatti relativi alle strutture temporanee
- 129 art.89 Prescrizioni tecniche e paesaggistico ambientali per gli interventi da realizzarsi nei centri storici così come individuati nel PRG vigente, nelle zone panoramiche, nelle aree paesaggistiche e comunque negli ambiti riferibili alle risorse essenziali del territorio
- 130 art.90 Istanza amministrativa. Documentazione e garanzie
- 131 art.91 Sanzioni

132 **PARTE QUINTA - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA**
PRIVATA E PUBBLICA

- 133 *art.92* Interventi soggetti a lottizzazione
- 134 *art.93* Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio
- 135 *art.94* Piani convenzionati di Lottizzazione
- 137 *art.95* Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni
- 138 *art.96* Procedura di approvazione
- 139 *art.97* Convenzione urbanistica
- 140 *art.98* Opere di Urbanizzazione
- 141 *art.99* Piano di Recupero (PR)
- 142 *art.100*Il Piano di Recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti
- 143 *art.101*Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Elementi costitutivi del
progetto
- 145 *art.102*Domanda di approvazione del Piano di Recupero d'iniziativa privata: attestati e
richieste da produrre a corredo
- 146 *art.103*Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero
- 147 *art.104*Piani Particolareggiati (PP)
- 148 *art.105*Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
- 149 *art.106*Piani per insediamenti produttivi (PIP)
- 150 *art.107* Interventi edilizi diretti mediante concessione © e concessione convenzionata
(CC)
- 151 *art.108*Progetti comunali esecutivi (PCE)
- 152 *art.109*Rimborso di spese
- 153 *art.110*Sanzioni

P A R T E P R I M A

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

IL REGOLAMENTO EDILIZIO: LA STRUTTURA

Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio.

1.L'oggetto del presente regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica, edilizia ed ambientale di tutto il territorio comunale.

2.Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.R. n. 64 del 14.04.1995 e succ. mod. ed int., alla L.R.T. n. 1/2005 e all'emanando Regolamento di attuazione a seguito del quale cesserà di avere vigore la LR 64/95 sopracitata, nonché ad eventuali specifici regolamenti emanati dai competenti Uffici Comunali.

3.I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

4. Il presente regolamento contiene:

- a) disposizioni obbligatorie desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.
- b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

5.Il PRG vigente è composto dagli elaborati previsti dalla legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed, in particolare, dalla LR Toscana n. 1 del 2005.

TITOLO II

**LE COMMISSIONI. COMPOSIZIONE, COMPETENZA E MODALITA' DI
FUNZIONAMENTO**

Art. 2 – La Commissione Edilizia per la Gestione del Territorio, la Qualità dell’Architettura e la Valutazione del Paesaggio. Attribuzione e compiti

1. La Commissione Edilizia per la Gestione del Territorio, la qualità dell’Architettura e la Valutazione del Paesaggio – d’ora in poi denominata “Commissione Urbanistica” - è l’organo tecnico ordinario di consulenza dell’amministrazione comunale in materia urbanistico – territoriale edilizia ed ambientale.

2. In via generale essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, sui progetti di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché sui progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico.

3. La Commissione Urbanistica in particolare è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti urbanistici, architettonici ed ambientali nonché all’inserimento degli interventi di progetto nel contesto urbano ed ambientale, relativamente a quelle opere che abbiano ottenuto il parere di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del tecnico istruttore, Responsabile del Procedimento ai sensi di legge.

4. Il parere della Commissione Urbanistica è obbligatorio nei seguenti casi:

- strumenti urbanistici territoriali generali e loro varianti;
- strumenti urbanistici attuativi e loro varianti
- piani di coltivazione e recupero ambientale relativamente all’esercizio delle attività estrattive;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche da parte di soggetti diversi dal Comune;
- opere di urbanizzazione ed opere o impianti pubblici o di interesse pubblico anche per pubblici servizi, reti infrastrutturali viarie e ferroviarie, di telecomunicazioni, trasporto energetico, dell’acqua, quando queste assumono importanza per rilevanza delle opere o per le modificazioni indotte nel sistema territoriale urbano ed extraurbano, come previsto all’art. 78, co. 1, lett. c) e d) della LRT n. 1/2005;
- progetti di opere soggette a valutazione di impatto ambientale.

5. La Commissione Urbanistica può essere sempre sentita dal Responsabile del procedimento per questioni di particolare complessità.

6. Il dirigente del settore, competente al rilascio degli atti, ha comunque facoltà di richiedere l’esame della Commissione Urbanistica per tutti gli interventi che, pur non rientrando nella casistica sopra indicata, rivestono particolarità tali da rendere necessaria una specifica valutazione di carattere urbanistico – territoriale ed ambientale di supporto.

7. Abrogato

Art. 3 – La Commissione Edilizia per la Gestione del Territorio, la Qualità dell'Architettura, la Valutazione del Paesaggio. Composizione e nomina. Procedure per le sedute

1. La Commissione Edilizia per la Gestione del Territorio, la qualità dell'Architettura e la Valutazione del Paesaggio – d'ora in poi denominata "Commissione Urbanistica" è presieduta dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio o da un suo delegato, da due dipendenti del ruolo tecnico dell'amministrazione comunale o loro delegati e da tre membri esperti nominati dalla Giunta Municipale, individuati secondo la procedura di seguito indicata.

2. La Commissione Urbanistica è pertanto formata da:

- 1) Il Dirigente di Settore o suo delegato;
- 2) Un Tecnico del Servizio Urbanistica ;
- 3) Un Tecnico del Servizio Pianificazione, Sviluppo e Manutenzione delle infrastrutture per la mobilità, lo sport – Pubblica illuminazione e Verde pubblico;
- 4) Un rappresentante del Comando di Polizia Municipale;
- 5) Un esperto di progettazione urbanistica;
- 6) Un esperto in materia di tutela ambientale, difesa del suolo e VIA;
- 7) Un esperto di progettazione architettonica, ambientale e paesaggistica.

3. I membri esperti sono nominati dalla Giunta Municipale, sulla base di criteri preventivamente definiti mentre i tecnici interni sono nominati dai rispettivi dirigenti.

4. Per la nomina di questi membri l'amministrazione comunale può provvedere in maniera diretta mediante verifica dei rispettivi *curricula* ovvero pubblicare all'inizio di ogni mandato apposito avviso al pubblico contenente l'individuazione dei titoli di studio e professionali richiesti e dei criteri di selezione che saranno seguiti.

5. In questo caso l'avviso al pubblico deve essere pubblicizzato tramite affissione all'Albo Pretorio per trenta giorni consecutivi, la pubblicazione sul sito internet ufficiale dell'Amministrazione comunale e mediante diffusione fra gli Ordini e Collegi professionali della Provincia.

6. Non fanno parte della Commissione Urbanistica i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, quali il medico funzionario della U.S.L. addetto all'igiene pubblica del territorio.

7. Possono essere nominati membri esperti dipendenti di altre amministrazioni pubbliche purché non in contrasto di interessi e/o impegnati in procedure collegate ai procedimenti.

8. I membri della Commissione Urbanistica durano in carica non oltre il mandato del Sindaco nel corso del quale sono stati nominati e rimangono in carica fino alla nomina dei nuovi membri. Possono essere rieletti per una sola volta consecutiva.

9. Partecipano ai lavori della Commissione senza diritto di voto:

- Il tecnico istruttore responsabile del procedimento, qualora soggetto diverso dal responsabile del Servizio Urbanistica, con funzioni di relatore dei progetti in esame e con obbligo di dare lettura della relazione sintetica contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, l'attestazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'espressione dei pareri obbligatori acquisiti;

- Un dipendente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio , designato dal Presidente, con funzioni di segretario verbalizzante;
- Dirigenti o loro delegati di altri Settori o Servizi del Comune, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione alla completa illustrazione di particolari pratiche da trattare.

10. In caso di rinuncia, dimissioni o decesso di un componente della Commissione Urbanistica, esso dovrà essere sostituito con le procedure della nomina così come disciplinate dal presente Regolamento.

11. Saranno considerati dimissionari i membri esperti che senza giustificato motivo risultino assenti per n. 3 sedute consecutive.

12. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Municipale, la quale procede contestualmente alla sostituzione, su sua designazione, per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure di nomina iniziale, attingendo ai nominativi degli esperti per la specifica categoria in questione che hanno risposto al bando originario.

13. La Commissione Urbanistica si riunisce di norma nella sede municipale, in sedute ordinarie e straordinarie.

14. Il giorno e l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente e comunicato di volta in volta a tutti i membri della Commissione.

15. La Commissione Urbanistica può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

16. Le convocazioni delle sedute straordinarie devono essere comunicate per scritto dal Presidente ai membri della Commissione.

17. La convocazione delle sedute ordinarie e straordinarie può avvenire oltre che per lettera postale, anche a mezzo telefax o telegramma ovvero via e-mail.

18. L'elenco delle pratiche da esaminare in ciascuna seduta è stilato dal Presidente sulla base del loro ordine cronologico, intendendo per esso la data di completamento di tutta la documentazione necessaria e/o richiesta in fase istruttoria e di tutti i pareri obbligatori di altri enti esterni, con la sola eccezione dell'attestato di deposito dell'esame progetto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il quale può essere acquisito prima del rilascio del permesso di costruire.

19. Le riunioni della Commissione Urbanistica sono valide se è presente almeno la metà dei componenti tra i quali almeno uno esterno.

20. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.

21. I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti e aventi diritto di voto.

22. In caso di parità, il dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio competente al rilascio del permesso di costruire, dovrà adeguatamente motivare il provvedimento da adottare sulla base delle risultanze della relazione istruttoria.

23. Tutti i pareri negativi o sospensivi devono essere adeguatamente motivati.

24. Il componente della Commissione Urbanistica che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della sua valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

25. Il componente della Commissione Urbanistica che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi relativi al medesimo progetto relativo allo stesso edificio o complesso edilizio per l'intera durata del suo mandato.

26. Il Presidente, sentita la Commissione, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il tecnico professionista autore del progetto, al fine di acquisire chiarimenti diretti sullo stesso. Il progettista deve in ogni caso allontanarsi dalla seduta prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico responsabile del procedimento e dell'inizio della successiva discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

27. Delle sedute della Commissione Urbanistica è redatto apposito verbale con riportato il nominativo e l'oggetto delle varie pratiche esaminate, i pareri espressi, le motivazioni dei voti contrari o sospensivi, i nominativi dei membri astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

28. Detto verbale è sottoposto all'approvazione della Commissione Urbanistica e deve risultare firmato dal Presidente, dal segretario verbalizzante e da tutti i membri presenti.

29. I verbali delle sedute della Commissione Urbanistica sono riuniti in apposito registro custodito presso il Servizio Urbanistica.

30. Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata e sulla concessione edilizia con la dicitura "Esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del con parere".

31. Abrogato

32. Qualora, a seguito del parere della Commissione Urbanistica, fossero necessari successivi adempimenti ovvero ulteriori integrazioni per il completamento della pratica, il responsabile del procedimento provvederà alla richiesta di detta documentazione a mezzo lettera postale.

Art. 4 - Commissione per il Paesaggio.

1. Per l'esercizio della funzione autorizzatoria di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice dei beni culturali e del paesaggio è istituita una commissione denominata "Commissione per il Paesaggio".
2. La commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6.
3. La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
4. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
5. I membri della commissione restano in carica non oltre il mandato del Sindaco nel corso del quale sono stati nominati e rimangono in carica fino alla nomina dei nuovi membri. Possono essere rieletti una sola volta nello stesso territorio.
6. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla Commissione possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:
 - a) professionisti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea attinente alle medesime materie e iscritti negli albi dei relativi ordini professionali da almeno cinque anni oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica;
 - b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
 - c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.
7. Per la loro nomina l'amministrazione comunale pubblica apposito bando contenente l'indicazione dei requisiti di cui al comma 6.
8. Il bando deve essere pubblicizzato tramite affissione all'Albo Pretorio per trenta giorni consecutivi, pubblicazione sul sito internet ufficiale dell'Amministrazione comunale e mediante diffusione fra i vari Ordini provinciali.
9. I nominativi dei candidati in possesso dei requisiti di legge sono proposti al Consiglio Comunale il quale delibera la nomina dei membri della Commissione per il Paesaggio. Le deliberazioni di nomina dei membri suddetti sono corredate di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
10. I membri che senza giustificato motivo rimangano assenti per tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.
11. Le regole del funzionamento della Commissione per il Paesaggio sono le stesse della Commissione Urbanistica.
- 11bis. La Commissione è presieduta dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio o da un suo delegato.

11 ter. Partecipano ai lavori della Commissione senza diritto di voto:

- Il presidente della Commissione;
- Il tecnico istruttore responsabile del procedimento con funzioni di relatore dei progetti in esame e con obbligo di dare lettura della relazione paesaggistica contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento;
- Un dipendente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, designato dal Presidente, con funzioni di segretario verbalizzante;

12. Abrogato

Art. 5 – Abrogato.

Art. 6 – Abrogato

P A R T E S E C O N D A

**GLI INTERVENTI EDILIZI. I TITOLI ABILITATIVI E LA REALIZZAZIONE
DELLE OPERE**

TITOLO I

AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 7 - Opere soggette a Concessione Edilizia

1. Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al rilascio della Concessione Edilizia, onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi.

2. In particolare, sono considerate trasformazioni urbanistiche, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- gli interventi e le opere indicati al comma 1, art.3, della L.R. 52/99, dalla lett.a) alla lett. f bis), ad esclusione di quelli disciplinati agli articoli precedenti del presente regolamento e comunque sempre per tutti gli interventi per i quali è prevista l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia negli strumenti vigenti;

- addizioni volumetriche degli edifici esistenti, non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

- istanze di concessione edilizia in sanatoria.

3. Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla Legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni, ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Art. 8 - Opere soggette a Denuncia di Inizio dell'Attività (D.I.A.)

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:

- gli interventi e le opere elencate all'art. 4, comma 1, dalla lett. a) alla lett. g bis) della L.R. 52/99.

2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

- - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti all'art. 4, comma 2, dalla lett. a) alla lett. e), della LR 52/1999, salvo quanto prescritto dal presente Regolamento ai successivi commi;
- - gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, come previsto all'art. 4, comma 2, lett. a), della LR 52/99, nel caso si tratti di interventi ricadenti nelle zone "A" del PRG ovvero di interventi ricadenti nelle zone soggette alla disciplina del D.Lgs. 42/2004;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4, comma 2, lett. d), punto 3, della LR 52/99, purché risultino necessari per la funzionalità dell'unità abitativa e comunque nel limite massimo del 20% del volume esistente e gli ampliamenti di 6,5 mq per i servizi igienici e di 18 mq per i garage, considerando comunque, per qualunque tipo di intervento ricadente nel punto 3 citato, una altezza media massima di 2,70 mq e considerando inoltre che i suddetti interventi possono essere eseguiti tramite DIA solo ove risultino ricompresi nel centro abitato e in zone non disciplinate da un piano attuativo approvato e qualora non risultino localizzate nei centri storici ovvero nel territorio agricolo ai sensi del vigente PRG;

—gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 5, co. 3, della LR 64/95, richiamati all'art. 4, co. 2, lett. d), punto 3, della LR 52/99, che dovranno risultare comunque conformi alla variante al PRG per le zone agricole approvata con Del. di C.C. n. 54 del 7-5-2002.

3. E' fatto salvo, ai sensi dell'art. 44 comma 2,3 della legge reg. n. 52/99, quanto già previsto dalla strumento urbanistico vigente (PRG).

4. La denuncia inizio Attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di presentazione della denuncia.

5. Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui al comma 2 della L.R. 52/99, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale. Il Comune, qualora entro il termine indicato nei commi precedenti, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine o del collegio di appartenenza.

6. L'esecuzione delle opere subordinate a D.I.A. è sottoposta, ove non disposto diversamente dal presente regolamento, alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti.

7. La DIA deve essere presentata in carta libera utilizzando il modello predisposto dall'Unità Organizzativa Edilizia.

8. I soggetti legittimati alla sottoscrizione della DIA sono gli stessi individuati per la presentazione della domanda di Concessione Edilizia a termini di legge.

9. Non è consentito scindere un intervento complessivamente soggetto a Concessione Edilizia in due o più D.I.A..

10. La DIA deve essere presentata al Comune dall'interessato almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e deve contenere:

- l'indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- relazione dettagliata a firma di un progettista abilitato all'esercizio della professione nei limiti delle proprie competenze, che asseveri la 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;
- elaborati grafici in scala adeguata redatti dallo stesso tecnico progettista, rappresentanti:
 - estratto di mappa catastale e di P.R.G. in scala 1:2.000, con indicazione della zona di intervento con un raggio di almeno m. 500;
 - stato attuale, stato modificato (o di progetto) e stato di raffronto (o sovrapposto) relativo a piante (tutti i livelli compreso la copertura), sezioni, prospetti e sistemazione esterna;
 - indicazione planimetrica delle distanze da rispettare (fabbricati, pareti finestrate, allineamenti preesistenti, confini, strade, corsi d'acqua pubblici, norme del codice della strada, ecc.);
- verifica degli spazi a parcheggio privato secondo le vigenti disposizioni di legge e di P.R.G.;
- verifica del rapporto tra superfici permeabili ed impermeabili sul lotto di pertinenza e rispetto delle altre prescrizioni della deliberazione del Consiglio Regionale n. 230/94 e successive modificazioni, in tema di rischio idraulico così come recepita nel P.I.T.;
- dichiarazione di conformità del progetto alle disposizioni e prescrizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche, redatta da tecnico abilitato e corredata da specifica relazione e grafici illustrativi delle soluzioni tecniche adottate;
- attestazione di deposito del progetto strutturale al competente Ufficio del Genio Civile ove richiesto a termini di legge;
- autorizzazione rilasciata dalle Autorità competenti per gli interventi soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004;
- parere favorevole dell'esame progetto relativo alla prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ove previsto in ottemperanza ai disposti di legge;
- parere favorevole, nullaoosta ovvero Autorizzazione da parte delle autorità competenti in materia ambientale (ARPAT., AUSL, ecc..) se richiesto;
- progetto degli impianti previsti (elettrico, idrico-sanitario, termico, risparmio energetico, ecc.) nei casi disposti dalla vigente normativa.

11. Per le opere ricadenti nell'ambito dell'applicazione del dlgs.494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del Piano di sicurezza, ai sensi degli art. 12 e 13 del d.lgs. 494/96 (art.9 comma 8 L.R.52/99), l'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

12. Ad ultimazione dei lavori il professionista certifica la conformità dell'opera al progetto presentato, fermo restando quanto previsto dalla vigente disciplina per le costruzioni in zona sismica.

13. E' facoltà del responsabile del procedimento richiedere ulteriore documentazione inerente la verifica delle dichiarazioni rese dal professionista

Art. 9 - Opere soggette a comunicazione

1. Sono soggetti a semplice Comunicazione :

- gli interventi di manutenzione ordinaria non recanti mutamento nell'aspetto esteriore degli immobili;
- l'installazione, all'interno di edifici esistenti, di servoscala e di altre strutture facilmente rimovibili atte a favorire la mobilità di portatori di handicap, compreso la modifica dell'ampiezza delle porte per rendere più agevole l'accesso alle unità immobiliari, agli ascensori e alle rampe dei garage;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ovvero che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. Detta comunicazione, da inviare allo Sportello Unico per le Attività Edilizie, prima dell'inizio dei lavori, deve contenere le complete generalità del committente-proprietario dell'immobile, il tipo e l'entità dell'intervento da eseguire, l'esatta ubicazione nonché la necessità o meno di occupazione di suolo pubblico.

3. In quest'ultimo caso dovrà essere preventivamente acquisita, in maniera autonoma e separata, la relativa autorizzazione o nulla osta del competente Ufficio comunale.

Art. 10 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza.

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Dirigente del Settore competente per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza inoltrare istanza ai sensi degli artt. 7 e 8 del presente Regolamento le opere da eseguirsi quando siano motivate da improrogabile necessità di sicurezza ed incolumità pubblica e privata.

2. Entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Dirigente del Settore, mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire mediante D.I.A. ovvero mediante concessione edilizia deve comunque essere presentata al Dirigente del Settore entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 11 - Attuazione degli interventi diretti

1. Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive), relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di Piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, sono le seguenti:

2. Denuncia di Inizio Attività:

Per effettuare interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività, le modalità di presentazione della documentazione necessaria e i contenuti della documentazione stessa sono indicati rispettivamente nei precedenti articoli 8 e 9.

3. La concessione edilizia:

gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario, o dell'avente titolo; il codice fiscale ed il numero di iscrizione all'Albo Professionale del progettista. La domanda dovrà essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intendono realizzare.

Il contenuto degli elaborati è definito come segue:

- a) Estratto dello strumento urbanistico vigente, con evidenziata l'area di intervento.
- b) Estratto aggiornato della mappa catastale o tipo di frazionamento, rilasciato in data non inferiore a sei mesi, con evidenziata l'area d'intervento;
- c) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500, in caso di proposte urbanistiche, e non inferiore al rapporto di 1:200, in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
- d) Stato di fatto delle proprietà confinanti, considerate nella loro interezza, per una fascia minima di ml. 20, con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.
- e) Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.
- f) Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste, quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto, con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche e, in loro mancanza, le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.

g) Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, corsi d'acqua, ecc.

h) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100, comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.

i) Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.);
- i materiali impiegati;
- gli eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
- lo stato di conservazione.

l) Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che, oltre ai suddetti elaborati, sia realizzato il rilievo in scala 1:50 nonché la dimostrazione della compatibilità dell'intervento proposto con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi (art. 81, LRT 1/2005) ed a questo si aggiunga la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

m) Documentazione fotografica, con positive a colori formato minimo 13x18, estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

n) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.

o) Disegni in rapporto non inferiore a 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:

- destinazione d'uso dei locali;
- superfici utili di ogni vano, compresi vani accessori, logge e terrazzi;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture e rapporto di illuminazione;
- ubicazione dei servizi igienici;
- ubicazione di canne fumarie e canne di aerazione forzata;
- ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri di volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condotte interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi (coperti e/o scoperti);

- sistemazione e pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature; tappeti erbosi, piante di alto fusto con indicazione delle specie ;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo di lucernari.

p) Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

q) Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.

r) Disegni, normalmente in rapporto 1:100 e quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.

s) Disegni, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

t) Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

u) Eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti, con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.

v) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione, atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.

z) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o di edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni dovranno chiaramente indicare, con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione; rosso = nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.

4. I disegni saranno presentati normalmente in minimo 2 copie su fondo bianco, piegate in formato UNI 21x29,7, con titolo dell'opera e tipo di intervento; dovranno essere firmate dal proprietario o dai proprietari e dal progettista, il quale dovrà anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.

5. La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato, appositamente predisposto) sull'opera progettata in cui si illustrano le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano vigenti.

6. La relazione dovrà anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

7. Per i fabbricati a destinazione produttiva, il cui uso sia già definito, la relazione dovrà indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata. Sempre per le attività produttive andranno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

8. Per i fabbricati a destinazione produttiva, il cui uso non sia ancora definito, le notizie di cui ai due commi precedenti dovranno essere allegate al certificato di abitabilità.

9. La relazione geologica e geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti, che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo Professionale.

10. La relazione e gli elaborati prescritti dalle L. n. 13/90 e L.R. n. 47/91 in materia di barriere architettoniche.

11. I progetti di costruzione dovranno prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

12. Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'ENEL, adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.

13. Questi elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al Comune, prima del ritiro della concessione edilizia.

14. I progetti di installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti dovranno essere redatti e presentati in conformità ai disposti della Legge 5/3/90 n. 46 e della L. 9/1/91 n. 10.

15. Richiesta di parere o nullaosta, ovvero domanda di autorizzazione, dove prevista, da sottoporre alle autorità competenti in materia di tutela ambientale (ARPAT., AUSL, ecc..) con allegato documento attestante l'avvenuto versamento delle "spese di istruttoria" in favore degli enti stessi;

16. Eventuale richiesta di un parere preventivo, deve essere corredata di una documentazione adeguata alle caratteristiche dell'intervento richiesto e comunque dovrà essere corredata da un planivolumetrico e dagli elaborati di cui ai punti: 1, 2, 3.

17. È fatta salva la facoltà del Comune di richiedere qualsiasi altra documentazione integrativa quale ad esempio: assenso degli enti erogatori di servizi quali ENEL, SIP, Azienda Acqua, Gas, ecc

Art. 12 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

1. Le domande di concessione, corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al presente Regolamento, compreso gli eventuali visti, nulla-osta ed ogni altro provvedimento di cui sia tenuto a dotarsi in via autonoma il richiedente, devono essere presentate dal proprietario o dall'avente titolo.

2. L'Ufficio Protocollo provvede immediatamente all'inoltro delle pratiche all'Ufficio Urbanistica il quale comunica agli interessati il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7.08.1990 n. 241.

3. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico (art. 7 l. r. 52/99).

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari eventualmente convocando una conferenza di servizi tra le diverse amministrazioni interessate ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della citata legge n. 241/90, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

5. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla data di ricevimento della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

6. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, se necessario, entro il termine di cui ai commi 4 e 5, il parere della *Commissione tecnica*, allegando alla pratica la propria relazione istruttoria di cui al comma 4.

7. Qualora la C.E. non si esprima entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento, entro i successivi dieci giorni, deve redigere una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato e formulare una proposta motivata di provvedimento finale al soggetto competente al rilascio del provvedimento stesso.

8. Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al comma 4, si può prescindere da essi.

9. Il provvedimento definitivo è rilasciato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 7, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

10. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al soggetto competente al rilascio del provvedimento di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

11 Decorso inutilmente anche detto termine, l'interessato può inoltrare istanza al Difensore civico Comunale, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni un commissario *ad acta* il quale, nel termine di sessanta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

12 Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, sia prescritto il rilascio dell'autorizzazione ai sensi

del D.Lgs. n. 42 sopracitato, i termini di legge per il rilascio del permesso di costruire decorrono dall'efficacia della predetta autorizzazione, per il mancato annullamento della stessa entro sessanta giorni o per esplicito provvedimento del Ministero per i Beni Ambientali.

TITOLO III

RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 13 - Caratteristiche dell'atto di concessione edilizia.

1. Il documento con il quale il Soggetto competente al rilascio del provvedimento rilascia la concessione edilizia deve contenere:

a.- le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;

b.- la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante del medesimo. Una copia di questi elaborati, con gli estremi dei pareri, del nullaosta e del visto del Dirigente la Sezione Urbanistica, deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

c.- l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;

d.- gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;

e.- gli estremi delle delibere consiliari con le quali sono state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria od alla loro realizzazione;

f.- gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi ed enti esterni all'Amministrazione Comunale;

g.- la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati;

h.- l'eventuale obbligo di richiesta dei punti fissi;

i.- l'entità degli oneri dovuti;

l.- la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

m.- ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

2. Abrogato

3. Il rilascio delle concessioni convenzionate (ora permessi di costruire convenzionati) è disciplinato anche dalle N.T.A. del PRG previa approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 14 - Determinazioni del Soggetto competente al rilascio del provvedimento sulla domanda di concessione edilizia. Impugnativa.

1. Acquisiti i pareri interni ed esterni ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Soggetto competente al rilascio del provvedimento decide sulla domanda, rilasciando o negando la concessione.
2. Tale determinazione è notificata all'interessato entro i termini di tempo previsti dalle disposizioni di legge vigenti (vedi art. 11).
3. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.
4. In tale avviso sono specificati il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
5. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Tecnici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio del medesimo.

Art. 15 - Titolarità della concessione edilizia

1. La concessione edilizia è rilasciata, ai sensi della legge regionale n.52 del 1999, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.
2. Il permesso di costruire è trasferibile agli aventi causa ed è annullabile a termini di legge.

Art. 16 - Validità e decadenza della concessione edilizia.

1. Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. La proroga, relativamente all'inizio e all'ultimazione dei lavori, può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano riconosciuti con determinazione del soggetto competente al rilascio del provvedimento e previa istruttoria dell'Ufficio.
3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.
5. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano già stati iniziati; in tal caso il termine di tre anni dal rilascio del permesso o dal termine di efficacia della D.I.A. per il completamento delle opere non è derogabile.

Art. 17 - Varianti al progetto.

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti sostanziali al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. La determinazione del Soggetto competente al rilascio del provvedimento sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Ai sensi dell'art.7 comma 10 LR 52/99, per le varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - a) che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
 - b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
 - c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del d.lgs. 490/1999.

Art. 18 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore.

1. La progettazione delle opere urbanistiche, edilizie ed ambientali deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geologi, dottori agronomi, periti, geometri, iscritti ai rispettivi Albi Professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori e al documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.), deve comunicare al Dirigente del Settore il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori, quando previsto dalla legge.
3. Abrogato.
4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Dirigente del Settore con le modalità di cui sopra.
5. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.
6. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per la Denuncia di Inizio delle Attività.

TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

Art. 19 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione dl cantiere, deve richiedere, se obbligatorio, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate, ai sensi dell'art. 33 della L. n. 1150/42; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico del comune, il progetto e la relazione tecnica che attestino la conformità dell'opera ai disposti della L.9.01.91 n. 10 "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici".

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

La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali, entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera, se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non dalle altre inosservanze di progetto.

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

Art. 20 - Organizzazione del cantiere.

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

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 24/4/1955 n. 547.

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

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) e di dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

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

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

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- del nome del progettista e del direttore dei lavori;
- della data e del numero della concessione;
- delle date di inizio e di ultimazione dei lavori come stabilito nella concessione;
- degli estremi di deposito presso il Genio Civile.

In cantiere devono essere conservati, a disposizione

delle autorità competenti, copie conformi dei seguenti documenti:

1. Concessione edilizia firmata e relativi elaborati di progetto.
2. Per opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile.
3. Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
4. Progetto dell'impianto termico e relazione tecnica ai sensi del Tit. II, art. 28, L. n. 10/91 e succ. mod. ed int.
5. Progetto degli impianti ai sensi della L. n. 46/90.
6. Progetto e/o relazione tecnica in ottemperanza ai disposti della L. n. 13/90, L.R. n. 47/91 e succ. mod. ed int. in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Oltre alle prescrizione dell'articolo 43 e segg. della legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modificazioni sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti, da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), i legittimati, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i sopracitati rinvenimenti che si verificassero nel corso di lavori di qualsiasi genere.

Le suddette persone sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tale scoperta, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

Art. 21 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.

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

La domanda deve essere corredata dei documenti richiesti dagli Uffici competenti, i quali determinano l'entità della tassa di occupazione, l'eventuale cauzione, la durata della concessione e le eventuali prescrizioni particolari.

Art. 22- Rinvenimenti e scoperte.

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e segg. della legge 01.05.39 n. 1089 e successive modificazioni sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti, da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologica, archeologico, storico, artistico, ecc.), i legittimati, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i sopracitati rinvenimenti che si verificassero nel corso di lavori di qualsiasi genere.

Le suddette persone sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tale scoperta, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

Art. 23 - Visite di controllo.

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

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

A seguito delle predette comunicazioni il Soggetto competente al rilascio del provvedimento può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere, per gli accertamenti del caso.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della USL, agli Ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

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

L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme, in particolare per il mancato rispetto delle norme di cui agli art. 20, 21, 22, 23, 24, a seconda della gravità dell'infrazione compiuta, fatte salve le disposizioni di legge più restrittive.

Art. 24 - Inizio ed ultimazione dei lavori.

I lavori si considerano iniziati quando effettivamente risulta avviata l'esecuzione dei lavori necessari per la realizzazione dell'opera prevista, non ritenendosi comunque sufficiente il solo impianto del cantiere a dimostrare l'avvenuto inizio.

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

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione lavori ed alla conformità degli impianti alle prescrizioni di legge, nonché al rispetto delle Leggi in materia di Barriere Architettoniche (L. n. 13/90, L.R. n. 47/91).

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

Art. 25 - Collaudi.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. n. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo (od al possesso del certificato di regolare esecuzione, secondo le prescrizioni di legge).

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti, se specificamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

Sono fatte salve le vigenti disposizioni di collaudo degli interventi soggetti alla disciplina dello sportello unico di cui all'art. 24 D.lgs. 112/98.

Art. 26 - certificato di abitabilità o agibilità.

Nessuna nuova costruzione può essere occupata od utilizzata parzialmente o totalmente senza certificato di abitabilità o agibilità

Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato, fermo restando quanto previsto dall'art. 16 quarto comma L-R. 52/99.

Detta certificazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno, totale o parziale, con la modifica al numero dei solai o accrescimento dei piani;
- realizzazione di vani abitabili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione d'uso.

La certificazione di abitabilità o agibilità delle unità immobiliari è necessaria altresì :

- in conseguenza di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti nell'art. precedente, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico – sanitarie.

L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui ai commi precedenti, il Comune tramite l'AUSL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni;

Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del DPR 303 del 1956 e dell'art. 216 del testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998.

Per gli interventi di cui all'art. 7, lettera B e D, del presente regolamento, ai sensi dell'art. 220 del T.U. della legge sanitaria, la certificazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente, o parte di esso, interessato all'intervento.

Art. 27 - Certificato di abitabilità e agibilità: documenti a corredo.

Essa deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;
- estremi della concessione suddetta;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante la conformità al progetto ed il rispetto delle Leggi n. 10/91 e n. 46/90 in materia di impianti;
- eventuale collaudo;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, relazione di cui all'art. 10, punto 14, commi 3° e 4°, se non già allegata alla domanda di concessione edilizia.

P A R T E T E R Z A

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 28 - Caratteristiche idrogeologiche e di salubrità del terreno.

I terreni ove siano previste nuove costruzioni od opere di ristrutturazione urbanistica devono avere, sotto gli aspetti idrogeologici e di salubrità, caratteristiche adeguate alle opere che si intende realizzare.

In particolare:

- 1) ogni progetto deve rispettare gli eventuali vincoli e prescrizioni derivanti dalle indagini geologiche e geotecniche di supporto al PRG, nonché derivanti dagli studi e relazioni richiesti per il rilascio della concessione;
- 2) sui terreni soggetti ad esondazioni l'Amministrazione Comunale istituirà vincoli e prescrizioni riguardanti l'uso del suolo, l'edificazione e le sue caratteristiche;
- 3) è vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.), se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente;
- 4) se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 29 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

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

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

I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato dotato di bocchette di aerazione; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 30 cm.

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

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

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

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

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

La realizzazione e l'uso di locali interrati o seminterrati sono soggetti alla esclusiva responsabilità dei proprietari; l'Amministrazione Comunale non si assume la responsabilità né gli oneri e/o le spese per intervenire nei locali suddetti, qualora dovessero verificarsi infiltrazioni di acqua od allagamenti provenienti da suolo pubblico, a seguito di eventi meteorologici od altro.

Art. 30 - Requisiti di carattere tecnico.

Le nuove costruzioni devono essere conformi alle prescrizioni delle Leggi 10/91 e 46/90 e successive modifiche in materia di impianti e relativi regolamenti di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, è possibile richiedere, su parere della Commissione Edilizia, oltreché il rispetto delle citate Leggi, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai sovrastanti vani aperti, dei serramenti, nonché dello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

Art. 31 - Requisiti di carattere acustico.

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

I materiali utilizzati devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

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

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

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

Il rispetto di tale soglia e delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere espressamente dichiarate e descritte dal progettista prima dell'inizio dei lavori.

È comunque fatta salva la facoltà del Sindaco di controllare tale rispetto attraverso i propri organi.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

Per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti si dovranno garantire le condizioni sopra esposte, limitatamente alle parti ristrutturate.

Art. 32 - Requisiti illuminotecnici.

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

2. Quando non si possono raggiungere le condizioni di cui al comma 1° del presente articolo potranno tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

A) i locali destinati ad Uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

B) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

C) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

D) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

E) i locali non destinati alla permanenza di persone;

F) gli spazi di cottura;

G) gli spazi destinati a disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai, ed eventualmente del tetto, devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione edilizia, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto. Per tale motivo in alcuni strumenti urbanistici quali la variante al PRG per le zone agricole e la variante al PRG per i centri storici sono definite alcune possibili deroghe fino a giungere ad un rapporto di 1/12

4. Le finestre poste dietro i mandorlati in mattoni ricorrenti in zona agricola nel calcolo del rapporto aereoilluminante vanno computati per il 50%

5. Le porte principali di ingresso all'abitazione, ancorché vetrate, non concorrono alla determinazione delle superfici finestrate nel calcolo dei rapporti aero-illuminanti

Art. 33 - Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali.

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

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 33 ai punti A, B, C, D, E, F, G.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuto mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.

L'altezza media può essere ridotta a 2,40 metri nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno, alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

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

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 05.07.1475:

“L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minime, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a. mq. 38, se per due persone.”

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 05.07.1975:

“Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile. I bagni degli alloggi, fatta

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

I locali interrati o seminterrati non potranno eccedere la massima superficie coperta esterna dell'edificio, ad eccezione dei locali scannafosso che potranno avere larghezza massima di cm. 80; tali locali potranno essere accessibili esternamente esclusivamente con botola ubicata sul marciapiede.

Per l'illuminazione di tali locali, quando hanno destinazione accessoria o pertinenziale di altre unità immobiliari sono ammesse bocche di lupo di altezza massima di cm. 50 e che abbiano uno sviluppo lineare massimo pari al 15% delle pareti perimetrali esterne dalle quali si vuole dare aria e luce ai locali in questione.

Sono fatte salve, in base alla destinazione, eventuali normative di legge che dispongono aperture maggiori o sistemi di ventilazione obbligatori.

Gli edifici privati, nuovi o da ristrutturare, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata devono inoltre rispondere ai requisiti di accessibilità, adattabilità e vivibilità prescritti dal Regolamento di Attuazione della Legge n. 13/89 e dalla L.R. n. 47/91 in materia di Barriere Architettoniche.

Le strutture pubbliche, in particolare quelle a carattere collettivo-sociale, nuove o da ristrutturare, devono rispondere alle Prescrizioni di cui alla Circ. M.L.L.P.P. n. 4809 del 10.06.1968, della L. n. 118/71, del D.P.R. n. 384/78 in materia di Barriere Architettoniche.

Art. 34 - Requisiti relativi al decoro degli edifici ed alla tutela dell'ambiente urbano ed extra-urbano.

I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici, o su vie e spazi privati anche interni agli edifici, devono soddisfare le esigenze del decoro urbano e presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato ai caratteri degli edifici stesso ed all'ambiente urbano e naturale in cui sono inseriti.

I fabbricati di nuova costruzione, e le opere da compiersi sui fabbricati esistenti soggetti a manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, non devono presentare soluzioni progettuali incompatibili ed in contrasto con il territorio, l'ambiente e gli edifici circostanti.

Nelle zone del territorio comunale classificate "A" e "B", nelle zone agricole e collinari, e comunque in tutte le zone e sottozone dove le Norme di Attuazione del PRG prescrivono la conservazione del tessuto urbanistico e delle caratteristiche architettoniche originarie, gli edifici devono armonizzarsi nella tipologia, nei materiali, nei rivestimenti, negli infissi, nelle coperture (comprese le pendenze, che negli edifici a prevalente destinazione residenziale non dovranno superare il 30%), nelle gronde, nelle insegne e nelle vetrine, ed in genere in tutti i particolari tipologici, architettonici e decorativi, alle caratteristiche originarie degli edifici e dei luoghi.

Il Sindaco ha facoltà, in sede di esame dei progetti e di rilascio di autorizzazioni e concessioni, di prescrivere criteri e forme architettoniche, materiali, colori e quant'altro sia ritenuto necessario per il corretto inserimento dell'opera nell'ambiente.

È comunque prescritto, negli edifici nuovi o esistenti, anche se appartenenti a più proprietari, un progetto architettonico e decorativo unitario per quanto riguarda il trattamento delle facciate: tinteggiature, cornici e fasce, tendaggi, balaustre e ringhiere, ecc.

È facoltà della Commissione Edilizia richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare interesse, i campioni delle tinte e dei rivestimenti da usarsi nelle facciate.

Il Sindaco, con propria ordinanza, ha piena facoltà di ordinare la modifica, la rimozione, la sostituzione di quelle opere che, in contrasto con il presente articolo, pregiudichino l'estetica ed il decoro dell'edificio e dell'ambiente naturale e costruito circostante, assegnando al proprietario un congruo termine per provvedervi.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, a spese dei proprietari, nell'osservanza delle Norme di Legge vigenti.

Art. 35 - Obbligo di manutenzione.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie e spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed agli affissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce, ai canali pluviali.

I proprietari sono altresì tenuti a rimuovere eventuali scritte che imbrattino le facciate o i muri di recinzione.

I proprietari hanno l'obbligo di garantire la manutenzione dei suoli, la corretta regimazione degli scarichi fino al recettore finale, la ripulitura e la sistemazione delle fossette di scolo per le acque meteoriche, al fine di preservare gli stessi da frane o smottamenti.

Il Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha la facoltà di ordinare agli interessati l'esecuzione dei lavori necessari per il rispetto delle presenti norme e di sostituirsi in caso di inadempienza e con rivalsa delle spese.

Art. 36 - Requisiti relativi alla sicurezza.

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

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

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di mt.0,90.

Gli elementi verticali (quali comignoli, torrini, parapetti ecc.) dovranno essere opportunamente vincolati alle strutture portanti ed essere resi resistenti alle forze sismiche.

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

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

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

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

Gli edifici privati, nuovi o da ristrutturare, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, devono inoltre rispondere ai requisiti di sicurezza prescritti dal Regolamento di Attuazione della Legge n. 13/89 e dalla L.R. n. 47/91 in materia di Barriere Architettoniche.

Le strutture pubbliche, in particolare quelle a carattere collettivo-sociale, nuove o da ristrutturare, devono rispondere ai requisiti di sicurezza di cui alla Circ. M.L.L.P.P. n.4809 del 19/06/68, alla L. n. 118/71, al D.P.R. n. 384/78 in materia di Barriere Architettoniche.

Art. 37 - Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso.

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

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

Gli edifici privati nuovi o da ristrutturare e gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, devono inoltre rispondere ai requisiti prescritti dal Regolamento di Attuazione della Legge n. 13/89 e dalla L.R. n. 47/91 in materia di Barriere Architettoniche.

Le strutture pubbliche, in particolare quelle a carattere collettivo-sociale, nuove o da ristrutturare, devono rispondere ai requisiti di cui alla Circ. M.L.L.P.P. n.4899 del 19.05.68, alla L. n. 119/71, al D.P.R. n. 384/78 in materia di Barriere Architettoniche.

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

Le singole unità immobiliari degli edifici, collocate oltre il secondo piano fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala interna.

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

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un bagno aerato, di un ripostiglio.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un bagno aerato, di un ripostiglio.

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

I serramenti interni e esterni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

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

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

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

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

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

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

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni per il recupero degli edifici esistenti, fatte salve le Prescrizioni in materia di Barriere Architettoniche; la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Art. 38 - Edifici pericolanti.

Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericoli, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco, e nei casi di urgenza, eseguire l'immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini, potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico idoneo.

Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

Art. 39 - Demolizioni.

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed a evitare qualsiasi danno a persone ed a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno ai fabbricati adiacenti.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde e con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

Art. 40 - Recinzioni tra privati.

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini, la divisione tra portici, cortili o distacchi, deve essere realizzata con siepi, cancellate, rete metallica idonea o muri, dell'altezza massima di m. 2,00.

In deroga, qualora siano realizzati locali accessori in aderenza al confine, il confinante potrà sostituire la recinzione eseguita secondo le modalità sopra descritte, con un muro limitatamente all'altezza del manufatto di cui sopra.

Su strade comunali l'allineamento di nuove recinzioni a recinzioni già esistenti sarà consentito solo se la soluzione risulta migliorativa relativamente alla viabilità esistente; in caso diverso la Amministrazione Comunale stabilisce la distanza da mantenersi fra la nuova recinzione e il ciglio stradale o il marciapiede.

Art. 41 - Sistemazione e recinzione delle parti scoperte.

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze, sia pubbliche che private, dovranno essere recinte con cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa. Tali recinzioni non dovranno costituire ostacolo alla viabilità pedonale e carrabile, né impedire la visibilità in prossimità di incroci o simili.

Le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate.

I giardini, i cortili, gli orti, le aiuole, ecc., dovranno essere sistemati in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno o impaludamento, precisando i punti di raccolta e l'allontanamento controllato delle acque stesse fino al recettore finale.

La pavimentazione di aree scoperte, finalizzata ad usi diversi, in zone dove non deve essere impedito l'assorbimento delle acque da parte del terreno, può essere oggetto di particolari prescrizioni, riguardanti i materiali e le tecnologie da adottare, da parte dei competenti Uffici Comunali.

Nelle zone agricole le recinzioni sono regolamentate da apposita normativa di PRG.

Sono vietati in queste zone le rampe per l'accesso a locali interrati, anche se destinati ad autorimessa.

Piazzali per il deposito all'aperto di materiali di qualsiasi genere possono essere realizzati solo se consentiti dalle NTA del PRG, previo rilascio di apposita autorizzazione o Concessione o D.I.A.. Essi devono essere realizzati in maniera decorosa e, ove possibile, non sul fronte strada. Devono essere circondati da una cortina sempreverde costituita da una siepe di altezza minima ml. 1,80 integrata con alberature ad alto fusto.

Devono essere rispettate inoltre tutte le Norme riguardanti l'impermeabilizzazione del suolo e la raccolta delle acque superficiali, dettate sia dalle presenti Norme, che dalle Norme geologiche, che da Leggi Regionali e Nazionali.

Art. 42 - Aggetti e sporgenze, numeri civici ed altri elementi sul fronte degli edifici.

1- Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede o della strada, nonché aggetti superiori a cm. 20 fino all'altezza di ml. 4,00 se la strada è fornita di marciapiede, ed a ml. 4,50 se la strada ne è priva;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a ml. 4,50 se la strada ne è priva.

2- Balconi e pensiline

I balconi in aggetto, le pensiline ed i bow-windows, sulle strade pubbliche e private, sono ammessi soltanto quando dette strade hanno una larghezza non inferiore a ml. 10,00.

L'aggetto dei balconi, pensiline e bow-windows non può essere ad un'altezza inferiore a ml. 4,00 dal piano del marciapiede, o a ml. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

L'aggetto massimo consentito è di ml. 1,50.

3- Insegne e pubblicità

Il collocamento di mensole, bracci e sostegni in genere con insegne, tabelle, lampade, scritte luminose ed altri mezzi di illuminazione, nonché di qualsiasi altro oggetto sporgente dal prospetto dei fabbricati fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, non deve pregiudicare l'estetica e la viabilità.

Le domande di autorizzazione dovranno essere corredate da disegni che illustrino la esatta ubicazione e da particolari costruttivi in scala 1:20. Potrà essere richiesta documentazione fotografica idonea.

Eventuali insegne di negozi od altri locali dovranno essere comprese nel progetto presentato e dovranno costituire valida soluzione architettonica con l'insieme del fabbricato in cui sono collocate.

Sono vietate sorgenti luminose che producono abbagliamento e cartelli di forma e colore simili a segnali stradali o ad altre insegne di pubblico servizio (ospedali, farmacie, ecc.).

Le Autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate sia in caso di assenza di adeguata manutenzione, sia per altri motivi di interesse pubblico.

4- Tende aggettanti su suolo pubblico

L'apposizione di tende aggettanti sul suolo pubblico e di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

La domanda di autorizzazione dovrà indicare la precisa ubicazione delle tende, il loro colore e gli eventuali particolari costruttivi, nonché la larghezza del marciapiede.

Le tende aggettanti dovranno essere arretrate di almeno cm. 30 dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare la vista di cartelli di segnalazione stradale o di altre insegne di pubblica utilità.

L'aggetto delle tende non può comunque superare ml. 1,50, né essere ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano del marciapiede.

E' vietato assicurare le tende al suolo od ostacolare il passaggio delle persone ai margini delle arcate dei porticati.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate qualora gli interessati non mantengano le tende in buono stato o quando vi siano altri casi di interesse pubblico.

5- Cartelli ed iscrizioni pubblicitarie

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà farne domanda al Sindaco, corredata da disegni dai quali risultino la dimensione, la forma ed il contenuto dell'iscrizione stessa.

L'Autorizzazione sarà concessa qualora non ostino particolari ragioni di decoro, estetica ed incolumità pubblica, e sempre che non si rechi disturbo al traffico ed al diritto di veduta dei vicini.

I cartelli pubblicitari non dovranno in alcun modo creare confusione con i cartelli stradali, né ostacolare il traffico o la viabilità.

L'Autorizzazione di cui sopra potrà essere revocata per mancanza di manutenzione o per altri motivi di pubblico interesse.

6- Targhe

Targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi, devono essere montate in maniera ordinata e decorosa.

7- Numeri civici ed altre servitù

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

a- tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;

b- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;

c- numeri civici;

d- piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;

e- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

f- lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g- quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'autorità comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Regolamento edilizio comunale

Nel caso di ristrutturazione o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione od ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

Art. 44 - Passi carrabili.

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento, allo scopo di accedere alla proprietà privata, deve essere richiesta al Sindaco apposita autorizzazione alla realizzazione di passo carrabile, che potrà essere concessa con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

L'eventuale cancello, realizzato lungo le recinzioni per l'ingresso degli automezzi, deve essere arretrato di almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale, al fine di non ingombrare la sede stradale con i mezzi in manovra durante l'apertura o la chiusura dei cancelli, anche se meccanizzata.

Quando per uscire dall'interno di una proprietà sulla sede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno ml. 5,90 dal ciglio stradale ed avere una pendenza non superiore al 20%.

Art. 44 - Locali per allevamento e ricovero di animali.

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali di igiene e di polizia veterinaria, e sottostanno, oltre alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari, vigenti in materia.

E' vietata la costruzione di locali per l'allevamento di animali nei centri abitati.

Art. 45 - Edifici accessori.

1- Gli edifici accessori e gli annessi di ogni tipo, quali annessi agricoli, piccoli fabbricati a servizio della residenza e delle attività produttive, ripostigli esterni, ecc., devono essere realizzati nelle forme e con i materiali della tradizione locale (muratura tradizionale, legno, intonaco civile, mattoni facciavista, pietre locali, infissi tradizionali, copertura a falde inclinate con manto in cotto); sono ammessi materiali diversi solo se simili ai materiali costruttivi degli edifici esistenti (prefabbricati in aree produttive, ecc.).

2- La possibilità di costruire corpi di fabbrica isolati per negozi, padiglioni di giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa solo se essi costituiscono valida soluzione architettonica ed urbanistica nell'insieme.

Tali costruzioni devono comunque sottostare alle norme urbanistiche ed edilizie delle zone in cui ricadono.

Gli interventi su corpi di fabbrica accessori esistenti di tipo diverso, come annessi agricoli, piccole costruzioni a servizio della residenza, annessi in zone produttive, ecc., legittimi o oggetto di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e della legge n. 724/94, sono ammessi solo se migliorativi della situazione esistente, tendenti a realizzare strutture permanenti, nei materiali e nelle forme della tradizione locale, e ad eliminare e/o sostituire tutte le parti precarie e realizzate in materiali incongrui, anche attraverso la demolizione parziale o totale e la ricostruzione, con la finalità di realizzare un organismo con le caratteristiche architettoniche descritte al comma 1. Tali interventi devono comunque sottostare alle presenti norme ed alle eventuali norme particolari di zona, pur facendo salvi i diritti acquisiti con autorizzazioni e/o concessioni rilasciate a qualsiasi titolo.

3- Sui corpi di fabbrica oggetto di concessione edilizia in sanatoria presentate in data successiva al 21/10/2003 e non ricompresi nella fattispecie di cui al titolo II del DPR 380/2001 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono pertanto vietati tutti gli interventi edilizi con modifica dei materiali, della sagoma, del volume, della tecnologia costruttiva, della tipologia edilizia e del cambio di destinazione d'uso.

A tal fine, per tutte le domande di sanatoria edilizia, l'ufficio urbanistica con l'ausilio del Comando di Polizia Municipale, potrà verificare l'effettivo stato e la destinazione d'uso dichiarata nelle istanze presentate. L'attribuzione del numero civico derivante dalla definizione delle istanze di sanatoria, sarà assegnato solo ed esclusivamente a seguito dell'avvenuta attestazione di agibilità, redatta nelle forme vigenti al momento.

TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 46 - Rifornimento idrico.

1) Usi civili

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

Oltre che all'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi; in tal caso l'apertura del pozzo sarà disciplinata da quanto disposto nel successivo articolo.

In caso di approvvigionamento misto, le condutture di fornitura devono essere completamente separate, in modo da garantire la non comunicabilità tra le stesse.

Devono essere comunque rispettate le disposizioni impartite dal D. Lgs. 152/99 e dalla Legge 36/94, nonché dalle disposizioni emanate in merito dalle competenti autorità (Regione, Autorità di Bacino, A.T.O., ecc.).

La fonte di approvvigionamento deve essere espressamente dichiarata al momento della richiesta di rilascio della concessione edilizia.

L'Amministrazione competente rilascia la dovuta autorizzazione previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito tra gli altri il parere della USL competente per territorio e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

2) Usi industriali

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

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dagli altri Enti competenti secondo la vigente normativa in merito al controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua, nonché secondo quanto previsto dall'allegato 2 della Delibera Interministeriale del 04/07/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione da parte degli organi competenti, secondo quanto disposto nel successivo articolo.

Tutti gli utenti della pubblica fognatura che si approvvigionano in tutto od in parte da fonti diverse dal pubblico acquedotto, dovranno installare appositi strumenti per la misura delle acque prelevate.

Inoltre gli utenti di cui sopra sono tenuti, entro il 15 febbraio di ogni anno, a presentare ai gestori del servizio di fognatura e depurazione, (*Acque S.p.A.* per gli utenti della fognatura civile e Consorzio Cuoidepur, nonché, per conoscenza al Comune per gli insediamenti

produttivi) apposita denuncia della quantità e, nel caso di insediamenti produttivi, anche della qualità di acqua prelevata e scaricata.

Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dai rispettivi Regolamenti di accettabilità degli scarichi (*Acque* S.p.A. e Cons. Cuoidepur), e delle normative che saranno emanate del gestore del servizio idrico integrato, nonché le ordinanze e le disposizioni di legge in materia.

Art. 47 – Apertura pozzi

1) Uso domestico.

I pozzi ad uso domestico, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 1775/33, non sono soggetti ad autorizzazione, salvo rispettare i regimi vincolistici (idrogeologico, minerario, etc.), le zone di rispetto (pozzi acque potabili, stradali, etc.) e le distanze (confini, acque pubbliche, etc), nonché le cautele di Legge; per uso domestico si intende anche l'innaffiamento di giardini ed orti occorrenti direttamente al proprietario del fondo, nonché per l'abbeveraggio del bestiame.

2) Uso industriale

I pozzi a servizio di insediamenti produttivi di qualsiasi tipo, compreso le attività agricole, sono soggetti ad autorizzazione preventiva, ai sensi dell'art. 98 del R.D. 1775/33, da parte dell'Ufficio del Genio Civile. La suddetta domanda dovrà essere inviata per conoscenza anche all'Amministrazione comunale.

Ai sensi dell'art. 103 del R.D. 1775/33, è fatto obbligo la denuncia dell'avvenuta scoperta di tutte le acque sotterranee e pertanto deve essere fatta comunicazione dell'esito delle ricerche e della perforazione del pozzo (a qualsiasi uso adibito), al competente Ufficio del Genio Civile e per conoscenza all'Amministrazione Provinciale e Comunale. Tale comunicazione deve contenere l'ubicazione e la tipologia dell'opera di captazione, il piano di utilizzo delle acque, le caratteristiche della falda, nonché quant'altro previsto in merito dal punto H del D. M. 11/03/88.

Si ricorda inoltre la necessità di comunicazione al Servizio Geologico dello Stato per profondità maggiori di 30metri, ai sensi della Legge 464/84.

Per l'utilizzazione delle acque sotterranee, si rimanda alla normativa in materia di concessioni di derivazione di acqua (R.D. 1775/93, Legge 36/94, D. Lgs. 152/99).

Art. 48 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti (civili) residenziali.

Per insediamento si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo residenziale svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 3135 del Codice Civile e comunque tale insediamento deve corrispondere alle caratteristiche definite dalla L.R. 5/86 e in materia di acque reflue domestiche e assimilabili a quanto previsto dal D. Lgs 152/99 (art. 2 e art. 28 comma 7).

1. Smaltimento nelle zone servite da fognature.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti residenziali di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura o il servizio idrico integrato:

- a - acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere;
- b - acque reflue domestiche (acque nere): tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere realizzate in materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Prima dell'allacciamento alla fognatura deve essere predisposto apposito pozzetto di ispezione.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'Autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

Laddove non esista fognatura nera separata, le acque reflue e quelle meteoriche devono essere canalizzate separatamente fino al pozzetto d'ispezione e da questo possono essere immesse con un'unica tubazione nella pubblica fognatura.

Per quanto non previsto nel presente articolo, si rimanda alle disposizioni tecniche sulle modalità di allacciamento alla pubblica fognatura e ai limiti qualitativi dello scarico da rispettare previsti dal Regolamento di Accettabilità emanato dall'Ente gestore del servizio.

2. Smaltimento nelle zone non servite da fognature.

Salvo le disposizioni più restrittive, o comunque diverse, dettate della disciplina regionale di cui all'art. 28 del D. Lgs. 152/99, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti residenziali saranno preventivamente autorizzati dal dal soggetto competente al rilascio, previa acquisizione di parere del Dipartimento A.R.P.A.T. di competenza, nel rispetto delle seguenti condizioni e di quanto previsto dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 152/99:

- a - per insediamenti di entità superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio

e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Comunque deve essere rispettato quanto previsto nell'All. 5 del D. Lgs. 152/99.

Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra .

b - Per insediamenti civili inferiori a 50 vani o a 5.000 mc. sono consentite le fosse settiche di tipo IMHOFF, purché gli effluenti rispettino i limiti imposti dalla tabella K della L.R. n. 5/1986. E' fatta salva la possibilità dell'Ufficio Tecnico di prescrivere soluzioni diverse, sulla base delle caratteristiche dell'edificio.

Il relativo effluente liquido può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti. e comunque deve essere rispettato quanto previsto nell'all. 5 del D. Lgs. 152/99.

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

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti.

c - Nelle zone senza fognatura le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni anche alle proprietà circostanti.

d - Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Le fosse settiche o altri impianti ed opere destinati alla raccolta e/o al trattamento di liquami devono essere collocati al di fuori dei muri perimetrali degli edifici e devono essere facilmente accessibili, in modo tale che le periodiche operazioni di pulizia avvengano senza pregiudizio o molestia per gli occupanti e per il vicinato.

Art. 49 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 152/99.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti al rispetto del D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quanto previsto dal Regolamento di Accettabilità degli scarichi in fognatura dell'Ente gestore del servizio.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

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

Art. 50 - Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue di cui agli art. 48 e 49.

Il soggetto competente , rilascia l'autorizzazione allo scarico, (fatte salve le competenze provinciali o diversa normativa regionale) per le zone non servite da fognatura, previa acquisizione da parte del richiedente di parere del competente Dipartimento A.R.P.A.T., mentre per le zone servite da fognatura "industriale", previa acquisizione da parte del richiedente (per gli insediamenti produttivi) di parere del consorzio Cuoioedepur (gestore del servizio),.

Tali disposizioni dovranno tener conto comunque di quanto stabilito dal relativo Regolamento di Accettabilità e delle prescrizioni che saranno emanate dall'A.T.O. di competenza.

E' fatto salvo, per gli insediamenti produttivi, quanto previsto dal D.P.R. 447/98 sullo Sportello Unico.

L'autorizzazione allo scarico per gli insediamenti recapitanti in pubblica fognatura (non "industriale") è rilasciata, salvo diversa normativa regionale, dall'ente gestore del servizio secondo le norme e le prescrizioni stabilite nel Regolamento di Accettabilità del suddetto gestore. Copia della domanda dovrà essere allegata alla richiesta Edilizia.

In tutti i casi sulla domanda dovrà essere adeguatamente individuato il recapito finale del liquame.

Art. 51 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

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

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esternamente all'edificio.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni delle proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura, salva altra prescrizione dell'Ufficio Tecnico.

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

Si ricorda che per chi si allaccia alla pubblica fognatura, sono comunque valide le prescrizioni contenute nel Regolamento dell'Ente gestore del Servizio.

Art. 52 - Impianti igienici.

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

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

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) adeguato al numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto ai locali igienici dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno.

I gabinetti devono avere una superficie di almeno mq. 2, lunghezza di almeno m. 1,00 ed altezza di almeno m. 2,40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile.

I locali igienici devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero.

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

Ogni accessorio igienico (wc, lavabo, bidè, vasca, doccia, lavello, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a lt. 6/8, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico degli accessori igienici devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun wc deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di areazione sfociante in alto sul tetto.

Gli impianti igienici degli edifici pubblici e privati, nuovi o da ristrutturare, devono inoltre rispettare le disposizioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla L. n. 13/89, L.R. n. 47/91, Circ. Min.L.L.P.P. n.4809/68, L. n. 118/71, D.P.R. n. 384/78 e succ. mod. ed int.

Art. 53 - Impianti di areazione.

Nei casi di adozione di impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari; tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

Alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere comunque allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali ed al rispetto delle Leggi vigenti.

Art. 54 - Impianti di smaltimento delle acque luride.

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

La soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita, ponendo in opera soluzioni dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

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

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

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla fossa settica di tipo Imhoff, o tricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata. La confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione, o comunque smaltite nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/99. La confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione. La destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata, salvo diversa normativa regionale, dal competente Dipartimento A.R.P.A.T.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dal Gestore del servizio e dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dell'apposito regolamento.

Art. 55 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.

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

Corrisponde ad un numero equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili equivale ad 1 abitante;
- cinque posti mensa in ristoranti e trattorie equivalgono ad 1 abitante;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere equivale ad 1 abitante;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie e laboratori che non producano acque reflue di lavorazione equivalgono ad 1 abitante;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna equivalgono ad 1 abitante;

Pertanto le fosse settiche, che dovranno essere posizionate minimo a m. 1,80 rispetto al livello di terreno circostante l'edificio, dovranno essere così dimensionate:

mc. 0,2 per abitante.

Per le fosse IMHOF il dimensionamento è il seguente:

mc. 0,04 per abitante nelle camera di sedimentazione;

mc. 0,12 per abitante nella camera del fango.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite di acqua.

Art. 56 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi.

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

1. i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione ed a uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
2. la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a ml. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
3. ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie per piano e non più di 4 alloggi per piano;
4. le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di cm. 15 se in cemento armato;
5. scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
6. ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto; scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a ml. 14,00;
7. gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta di almeno cm. 4 di spessore;
8. in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili; sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili;
9. al fine di facilitare l'evacuazione dall'edificio da parte dei portatori di handicap, negli edifici nuovi con più di due piani fuori terra, è prescritta la realizzazione di un "luogo sicuro" per ogni piano oltre il secondo, opportunamente segnalato all'interno e all'esterno dell'edificio, localizzato in prossimità delle parti comuni dell'edificio e facilmente accessibile all'esterno dai mezzi di soccorso; le pareti di detto locale devono avere spessore minimo due teste, se in mattoni, e cm. 10 se in cemento armato; devono essere accessibili alle carrozzelle; possono essere comunemente usati per le normali destinazioni d'uso dell'edificio;
10. oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Art. 57 - Centrali termiche.

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle Leggi 26.07.1965 n. 966; 13.07.1966 n. 615; 09.01.91 n. 10, L. n. 46/90 dei relativi regolamenti di esecuzione, ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido.

a) Locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h. detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di kcal/h. o di 1/20, nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati al riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine ecc.,(definiti ai sensi della Legge 25.07.1956 n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22.12.1970 n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero; le strutture verticali ed orizzontali devono presentare una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi; l'altezza del locale non inferiore a mt.2,50; la soglia della porta del locale deve essere rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e, per l'altezza degli stessi 20 cm., le pareti, come pure il pavimento, devono essere resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non deve avere aperture di comunicazione con locali destinati al altro uso; deve essere accessibile direttamente da spazi a cielo scoperto; deve avere le porte incombustibili ed apribili verso l'esterno.

b) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di cmq. 50. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

I locali per deposito possono essere esterni o interni all'edificio; in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

c) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli art. 6 e 7 del D.P.R. n. 1391/70, in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2) Centrali termiche a gas di rete.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h. (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici e alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

a) Ubicazione ed aerazione: gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi.

Detti locali non devono essere sottostanti e contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamenti di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale, con un minimo di cmq.50.

Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

b) Accessi: il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto, oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno.

c) Dimensioni del locale: l'altezza minima del locale non può essere inferiore a ml. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a ml. 1,00.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore cm. 130.

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL).

Gli impianti che utilizzano il GPL, ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h., destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili, ecc., devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

Art. 58 - Norme generali

Per quanto non espressamente contenuto nei precedenti articoli in merito a:

- sicurezza nell'impiego degli impianti;
- prevenzione dei rischi;
- collaudo e conformità degli impianti installati;
- protezione del rumore;
- isolamento acustico;
- risparmio energetico;
- isolamento termico;
- fasce di rispetto stradale;

si rimanda alle vigenti disposizioni di legge in materia, che dovranno essere integralmente rispettate.

P A R T E Q U A R T A

DISCIPLINA URBANISTICA

TITOLO I
DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 59 - Osservanza delle norme e disposizioni del piano urbanistico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata ad autorizzazione o concessione da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28.01.77 n. 10, della Legge Regionale n. 41/84, della Legge 05.08.78 n.457, nella osservanza della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualunque opera urbanistica ed edilizia si intende eseguire dovrà inoltre essere prevista e disposta nell'osservanza delle presenti Norme di Attuazione e delle previsioni di Piano Regolatore Generale, che classificano il territorio comunale e delimitano le zone secondo le caratteristiche storiche, ambientali, urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici, i vincoli, le prescrizioni e gli interventi ammessi, le procedure di attuazione degli interventi stessi, al fine di perseguire la tutela e la riqualificazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, lo sviluppo ordinato e compatibile del territorio e delle sue risorse, il soddisfacimento delle esigenze della residenza, delle attività produttive, della salute, della cultura, dello sport e del tempo libero, dei trasporti, compatibilmente e nella valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche idrogeologiche e sismiche, urbanistiche e storiche del territorio stesso.

Ogni opera dovrà inoltre essere prevista e disposta nell'osservanza del Regolamento Edilizio Comunale e di ogni altra normativa e regolamento comunale specifico.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 60 - Modalità di attuazione del PRG - Procedure di intervento.

Il Piano Regolatore Generale si attua secondo le seguenti procedure di intervento:

- a) Piani Particolareggiati (PP) ai sensi della Legge n. 1150/42 modificata ed integrata dalle L. n. 765/67, L. n. 1187/68, L. n. 865/71, L. n. 10/77 e succ. mod. ed int.;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 modificata ed integrata dalle L. n. 765/67, L. n. 865/71, L. n. 10/77 e succ. mod. ed int.;
- c) Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71 e succ. mod. ed int.;
- d) Piani di Recupero (PR) ai sensi della L. n. 457/78 e L R. n. 59/80 e succ. mod. ed int.;
- e) Piani Convenzionati di Lottizzazione (PCL) ai sensi della L. n. 1150/42, modificata ed integrata dalle L. n. 765/67, L. n. 865/71, L. n. 10/77 e succ. mod. ed int.;
- f) Intervento edilizio diretto mediante concessione o concessione convenzionata ai sensi della L. n. 10/77 e succ. mod. ed int.;
- g) Progetti Comunali Esecutivi (PCE).

Art. 61 - Deroghe.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti norme, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art. 16 L. n. 765/67).

Art. 62 - Destinazione d'uso.

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata per tutte le procedure di intervento di cui all'art. 60 del presente Regolamento.

Art. 62 - Cambiamento di destinazione d'uso.

Il cambiamento di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone o sottozone del PRG.

Art. 63 - Spazi pubblici e parcheggi.

1- Le quantità minime di spazi pubblici o da destinare ad attività collettive, a parcheggi e verde pubblico, previste dal D.M. n. 1444/68, art. 3, per gli insediamenti residenziali, sono verificate ed individuate nell'ambito del Piano Regolatore Generale.

2- Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e deve essere ricavata all'interno delle singole zone o sottozone, o nelle aree a tali usi specificamente destinate e già individuate nelle cartografie di PRG (D.M. n.1444/68, art. 5).

3- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq. 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi; tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà (D.M. n. 1444/68, art. 5).

4- Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore mq. 1,00 per ogni mc. 10 di costruzione (art. 18 L. n. 765/67 [art. 41-sexies L. n. 1150/42] modif. dalla L. n. 122/89), in aggiunta alle quantità previste dal D.M. n. 1444/68.

I parcheggi privati di cui al presente comma possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ed anche nelle aree di pertinenza, oppure promiscuamente od anche in area asservita all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto notarile da registrare e trascrivere a cura e spese del proprietario.

Nelle nuove costruzioni con destinazione residenziale almeno un posto macchina per alloggio deve essere ricavato all'interno dell'edificio; i restanti possono essere ricavati all'esterno come sopra.

5- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di aumentare le quantità minime di Legge di parcheggi e spazi pubblici, previsti dalle Leggi vigenti e descritti nei comma precedenti, nelle Zone o Sottozone in cui lo ritenga necessario ed opportuno.

Art. 65 - Parametri urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone dell'intero territorio comunale è regolata, oltre che dalla procedure di intervento di cui all'art. 60 e dal vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 62, dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- 1) Rapporto di superficie coperta;
- 2) Altezza degli edifici;
- 3) Indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale;
- 4) Indice di Utilizzazione territoriale;
- 5) Distanza dei fabbricati tra loro, dai confini di lotto e dalle strade;
- 6) Indice di piantumazione.

L'edificazione e l'urbanizzazione sono inoltre regolate dalle norme specifiche prescritte per ogni singola zona o sottozona dalle Norme di Attuazione, nonché dagli eventuali vincoli speciali stabiliti per legge o indicati negli elaborati del PRG.

Art. 66 - Calcolo volumi.

Per volume del fabbricato si intende il volume misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza dei fronti del fabbricato, ossia il volume del solido emergente dal terreno.

1-Laddove esistono dei corpi di fabbrica a diverse altezze o a diverse superfici coperte di base, il volume totale è dato dalla sommatoria dei singoli volumi calcolati separatamente.

2-Nel computo del volume sono comprese le scale esterne che superano l'altezza di ml 1,00, di qualsiasi forma e dimensione.

3-Il volume delle scale deve essere computato al 50% del volume del sottoscala, comprendendo l'estradosso della scala stessa e il pianerottolo di accesso all'unità abitativa, quando sia il sottoscala che il pianerottolo sono aperti; nel caso in cui questi siano chiusi, il volume delle scale sarà computato al 100%

4 - Portici, gallerie e zone a pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.

Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso privato o condominiale viene computato al 50%. I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza delle zone a pilotis, dal piano di calpestio all'intradosso delle travature, non potrà essere inferiore a ml. 2,40. e non potrà essere superiore a 3.50 ml.

5 - Le logge, intese come volumi racchiusi da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, ed i porticati, non fanno volume fino al raggiungimento di una superficie utile netta del 3% del volume dell'edificio. Per la parte eccedente sono computate al 50%.

Le tettoie, qualora superino 1.50 mt. di profondità, sono conteggiate come volume per il 30% del volume ideale ricavato congiungendo idealmente i punti della tettoia stessa col terreno.

6 - I volumi interamente interrati sotto il piano di campagna non vengono computati.

Non può essere realizzato più di un piano entroterra o seminterrato.

7 - Per interventi sul tessuto edilizio esistente, sia il volume dello stato legittimato che il volume dello stato di progetto dovranno essere computati secondo i parametri del presente articolo.

A tal proposito, si precisa che eventuali sistemi di calcolo, diversi da quello sopra indicato, adoperati e/o autorizzati in precedenza non potranno costituire valido parametro di riferimento per interventi futuri.

8 - Vespai e intercapedini compresi fra l'intradosso del solaio di calpestio dei più bassi vani praticabili ed il terreno naturale originario, necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni sanitarie vigenti, non sono computati ai fini del calcolo del volume fino ad un'altezza di cm. 40 dal piano di campagna originario.

Qualora per particolari situazioni legate alla sicurezza idraulica sia necessario un rialzamento del piano abitabile o agibile, dovrà essere prodotta idonea relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, dalla quale risulti il livello di rischio locale con l'indicazione degli eventuali interventi finalizzati al raggiungimento delle condizioni di sicurezza, nonché gli interventi atti a non aggravare le condizioni di rischio al contorno. In questo caso il volume derivante dalla

maggior altezza del piano abitabile o agibile potrà essere scomputato dal calcolo dei volumi, sia se esso darà luogo ad un locale a destinazione accessoria sia se esso si configurerà come terrapieno. La realizzazione di tali volumi è condizionata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale con vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto con validità fino al perdurare della situazione di rischio. Lo stesso atto d'obbligo dovrà prevedere l'impegno al mantenimento dei locali il più possibile liberi per consentire l'eventuale afflusso delle acque in caso di eventi di esondazione.

Si escludono altresì dal calcolo dei volumi:

- le scale interne di accesso alle unità immobiliari (non sono scomputabili le scale interne di collegamento fra vani della stessa unità immobiliare);

- volumi tecnici indicati dal presente Regolamento;

- gli spessori delle murature esterne eccedenti i cm.30 (trenta) allo scopo di promuovere la bioedilizia ed il risparmio energetico;

- le chiostrine e i pozzi di aerazione regolamentari

- i locali realizzati nei sottotetti con le seguenti caratteristiche, laddove ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti:

altezza massima inferiore a mt. 2.40 misurata all'intradosso della struttura della copertura;

altezza minima interna non superiore a mt. 0.50;

pendenza massima del solaio di copertura, (che dovrà essere minimo a due falde), 35%;

rapporto aeroilluminante non superiore a 1/25;(comprensiva dei lucernari e/o degli abbaini);

accesso dai locali sottostanti tramite scala di servizio retrattile o fissa di larghezza massima di 60 cm;

lucernari, o abbaini, nel numero massimo di uno per ciascuna falda di tetto, con superficie massima di mq. 0,80.

- Non vengono computati, nelle nuove costruzioni e negli interventi su fabbricati costruiti prima del 07/04/1975 se sprovvisti, in zone B e C, i volumi per le eventuali autorimesse fuori terra fino ad un massimo di mc 50 effettivi per ogni unità abitativa, purché asservite alla stessa con vincolo permanente di destinazione. Sono esclusi quindi da tale scomputo le autorimesse nei piani seminterrati e/o interrati e dovranno essere rispettati, comunque, gli altri parametri urbanistici (superficie coperta, Hmax, e distanze).

Art. 67 - Volumi tecnici.

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio ed essere realizzati nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono pertanto da computarsi ai fini del calcolo della Superficie Coperta; la superficie coperta massima consentita per detti volumi non dovrà superare il 20% della superficie coperta degli edifici di riferimento; percentuali superiori potranno essere ammesse previa verifica e dimostrazione della impossibilità tecnica di trovare altre soluzioni di inserimento di tali impianti tecnologici.

Nelle zone a destinazione produttiva (E - D) si intendono volumi tecnici i volumi destinati ad impianti tecnologici nei casi in cui si verifichino le seguenti condizioni:

- documentata impossibilità di collocare gli stessi all'interno del corpo di costruzione esistente e risultino parte determinante del ciclo di produzione;
- il loro inserimento comporti un miglioramento, documentato e certificato, delle condizioni ambientali anche in osservanza di normative specifiche sopraordinate;

In ogni volume tecnico dovrà trovare alloggio macchinario o impianto tecnologico, ed essere dimensionato al minimo richiesto dalla normativa di riferimento.

Ogni volume tecnico così individuato, dovrà avere struttura precaria, provvisoria e dovrà essere vincolato all'attività per la quale viene richiesto, attraverso la stipula di atto d'obbligo che preveda l'impegno alla rimozione dello stesso al momento della cessazione dell'attività.

Sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità dei volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Art. 68 - Superficie fondiaria di pertinenza.

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini della applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, specificamente individuata dalle tavole di PRG con apposita destinazione di zona, escluse le aree pubbliche nelle quantità e con le modalità indicate per le diverse zone e sottozone.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie il cui potenziale edificatorio, alla data di adozione delle presenti norme, sia già stato utilizzato per la realizzazione di edifici esistenti od autorizzati, non potrà essere computata per altre costruzioni.

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

La superficie fondiaria di pertinenza degli edifici edificati anteriormente al giorno 07/04/1975 non potrà essere calcolata in base a frazionamenti e/o fusioni effettuati dopo tale data.

I progetti di ampliamento in zona B dovranno essere accompagnati da una autocertificazione del proprietario attestante la non già avvenuta utilizzazione dell'indice fondiario del lotto di pertinenza.

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

Per le zone omogenee "E" valgono le norme specifiche previste dalla Legge Regionale sulle zone agricole.

Art. 69 - Superficie coperta (Sc).

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali.

I terrazzi a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali e gli spessori delle murature esterne eccedenti i trenta cm. (allo scopo di promuovere la bioedilizia ed il risparmio energetico) non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le logge fino al 3% del volume del fabbricato non costituiscono superficie coperta; per la parte eccedente sono computate al 50%.

Nel computo della superficie coperta sono comprese le scale esterne che superano l'altezza di ml 1,00, di qualsiasi forma e dimensione.

La superficie coperta delle scale deve essere computata al 50% della superficie coperta del sottoscala, comprendendo il pianerottolo di accesso all'unità abitativa, quando sia il sottoscala che il pianerottolo sono aperti; nel caso in cui questi siano chiusi, la superficie coperta delle scale sarà computata al 100%.

Le tettoie, qualora superino 1.50 mt. di profondità, sono conteggiate come superficie coperta per il 30%.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno eccedere la massima superficie coperta esterna degli edifici, ad eccezione dei locali scannafosso che potranno avere larghezza massima di 80 cm: tali locali potranno essere accessibili esternamente esclusivamente con botola ubicata sul marciapiede.

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

Art. 70 - Rapporto di copertura (Rc).

Per rapporto di copertura Rc si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$Rc = Sc/Sf.$$

Art. 71 - Indice di fabbricabilità fondiaria.

Per indice di fabbricabilità fondiario s'intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 68.

$I_f = V/S_f = mc/mq.$

Art. 72 - Indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale indica i metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale di ciascuna zona o sottozona del PRG

$It = V/St = mc/mq.$

Art. 73 - Indice di Utilizzazione Territoriale.

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto tra le superfici lorde delle costruzioni (cioè la somma delle superfici di pavimento di ogni piano fuori e entro terra comprese murature, vani scala, ascensore, ed esclusi balconi, terrazzi, logge e porticati) e l'area della superficie territoriale dell'intervento.

$$Ut = Sl/St = mq/mq.$$

Art. 74 - Altezza degli edifici.

L'altezza massima degli edifici rappresenta il segmento di linea verticale compreso tra la quota della linea di spiccato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto d'incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata col fronte del fabbricato.

Nel caso di copertura a falda unica l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di coperture piane l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.

Per i fabbricati destinati ad attività produttiva, l'altezza viene determinata col riferimento al piano di posa della copertura ed è inderogabile.

Le altezze non sono derogabili, e possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici quali serbatoi di acqua, extracorsa degli ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitato), vano scale al di sopra del piano di copertura e camini.

Tali volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto e comunque autorizzati ai sensi del presente Regolamento.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato con la superficie della facciata della costruzione. Sono escluse le parti prospicienti ai piani interrati costituite da rampe non più larghe di ml 4,50

Le falde del tetto non potranno di norma avere pendenza superiore al 35%. Diversa percentuale sarà ammissibile solo negli ambiti esclusi dalla variante al PRG per le zone agricole e per i centri storici, esclusivamente se giudicata come una valida soluzione architettonica da parte della Commissione Edilizia per la gestione del territorio, la qualità dell'architettura, la valutazione del paesaggio. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire delle variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota del nuovo piano di campagna; comunque il profilo del terreno sistemato non deve mai in ogni suo punto eccedere, in sterro o riporto, una differenza di quota superiore a cm 70.

Eventuali maggiori differenze di quota potranno essere autorizzate in particolari situazioni problematiche legate a fattori geomorfologici o alla sicurezza idraulica, previa verifica con il Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico Ufficio Tecnico U.O. Urbanistica.

A tal fine dovrà essere redatta idonea relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, dalla quale risulti il livello di rischio locale con l'indicazione degli eventuali interventi finalizzati al raggiungimento delle condizioni di sicurezza, nonché gli interventi atti a non aggravare le condizioni di rischio al contorno.

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati della stessa.

L'altezza di ciascun fronte è l'altezza che individua esattamente la figura geometrica rappresentata nel fronte, ossia l'altezza che moltiplicata per la lunghezza del fronte, individua esattamente la superficie dello stesso. L'altezza dei fronti è calcolata come il rapporto fra la sommatoria dei prodotti fra lati ed altezze relative e la sommatoria dei lati. Essa dovrà comunque essere inferiore all'altezza massima consentita di zona. Ogni singola altezza ai fini del calcolo dell'altezza del fronte, è valutata a partire dalla linea di intersezione della parte

esterna del muro perimetrale con la linea di spiccatto (orizzontale o inclinata) fino alla linea di intersezione della parte esterna del muro perimetrale con la linea dell'intradosso del solaio di copertura, laddove siano presenti locali seminterrati, altrimenti ogni singola altezza è valutata a partire dalla quota dell'intradosso del primo solaio calpestabile fino alla linea di intersezione della parte esterna del muro perimetrale con la linea dell'intradosso del solaio di copertura.

Si considerano in tale calcolo anche le eventuali parti prospicienti la viabilità privata di accesso ai piani seminterrati o interrati costituita da rampe maggiori di ml 4,50

Nel caso in cui i solai intermedi o di copertura siano realizzati in legno, l'altezza è misurata al filo dell'intradosso del corrente del solaio stesso.

Art. 75 - Distacco tra i fabbricati, distanza minima dai confini e dalle strade, altre distanze.

1- Distacco tra i fabbricati.

Per distacco tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, i terrazzi e le scale a sbalzo la cui profondità non sia superiore a ml. 1,50) e l'edificio prospiciente.

Tale distanza è regolamentata nelle prescrizioni generali relative ad ogni zona o sottozona di PRG o in assenza di tali prescrizioni dai disposti di cui al D.M. n.1444/68.

In particolare si precisa che:

a) Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera anche tra costruzioni che si fronteggino solo in parte.

b) Sono fatte salve disposizioni diverse, se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

c) E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

d) Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, edificati prima dell'approvazione del PRG (07.04.75), sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente paragrafo 1, purché con il consenso dei proprietari confinanti, ed alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono rispettare gli indici di fabbricabilità, di altezza e le eventuali altre prescrizioni della zona in cui ricadono;

- gli interventi non devono essere in contrasto con le caratteristiche tipologiche e morfologiche della zona in cui ricadono e del fabbricato stesso;

- gli interventi devono comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.

e) All'interno delle zone B, ai fini del calcolo del distacco tra i fabbricati, non vengono considerati i manufatti la cui altezza calcolata nel punto più alto della copertura sia inferiore a ml. 2,70, e la cui destinazione d'uso sia di carattere accessorio e non abitativo, sempreché legittimi o oggetto di Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85.

f) L'apertura di vedute, luci e finestre negli edifici esistenti è regolamentata dal Codice Civile.

g) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PP, PEEP, PIP, PR, PCL, PCE con previsioni planivolumetriche.

2- Distanza minima dai confini e dalle strade.

a) Per distanza minima dai confini e dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, gli elementi decorativi, i terrazzi e le scale a sbalzo la cui profondità non sia superiore a ml.

1,50) ed il confine del lotto di superficie fondiaria di pertinenza, come individuata dall'art. 68 del presente Regolamento, od il ciglio della strada come definito dal DM n. 1404/68.

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

b) La distanza minima dai confini e dalle strade è prescritta specificamente per ogni singola zona o sottozona di PRG dalle N.T.A..

c) Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, edificati prima dell'approvazione del PRG (07.04.75) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai punti a) e b) del presente paragrafo 2, purché con il consenso dei proprietari confinanti ed alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono rispettare gli indici di fabbricabilità, di altezza e le eventuali altre prescrizioni della zona in cui ricadono;

- gli interventi non devono essere in contrasto con le caratteristiche tipologiche e morfologiche della zona in cui ricadono e del fabbricato stesso;

- gli interventi devono comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.

d) All'interno delle zone B, ai fini del calcolo della distanza dai confini, non vengono considerati i manufatti la cui altezza calcolata nel punto più alto della copertura sia inferiore a ml. 2,70 e la cui destinazione d'uso sia di carattere accessorio e non abitativo, sempreché legittimi o oggetto di Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85.

e) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici relativi alle opere da realizzarsi.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente articolo o alle disposizioni dei D.M. n. 1444/68, purché con il consenso dei proprietari delle aree confinanti.

f) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PP, PEEP, PIP, PR, PCL, PCE con previsioni planivolumetriche.

g) All'interno delle zone B, ai fini del calcolo della distanza dai confini del lotto fondiario, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma, sui lati del lotto fondiario confinanti con aree della stessa proprietà classificate Agricole E1 - E2 - E3 o Verde Privato.

3- Altre distanze.

E' prescritta la distanza minima di ml. 10,00 dalle acque pubbliche, e di ml. 5,00 da altri fiumi, torrenti e corsi d'acqua, fatte salve le disposizioni della L. n.431/85 e succ. mod. ed int., di particolari Norme Regionali, nonché diverse e più restrittive prescrizioni dei competenti Uffici.

Art. 76 - Piantumazione.

L'indice di piantumazione indica il numero di alberi che devono essere messi a dimora per ogni metro quadrato di superficie scoperta del lotto.

numero alberi

$I_p =$

Sup. fondiaria scoperta

Le essenze da collocare a dimora devono essere quelle tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni e caratteristiche locali.

L'altezza delle piante messe a dimora non dovrà comunque essere inferiore a ml. 1,50; è inoltre prescritta la manutenzione della vegetazione nel tempo.

Il rispetto dell'indice di piantumazione è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità; la manutenzione delle piante nel tempo è condizione necessaria per il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni per gli interventi successivi ammessi

Art. 77 - Fontane e fontanelle.

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontane e fontanelle pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Al fine di completare il servizio su tutto il territorio comunale, il Comune potrà realizzare fontanelle, generalmente del tipo a colonna in ghisa, in numero adeguato in modo che siano presenti nei luoghi di maggiore presenza pubblica, piazze, aree destinate a verde pubblico, ecc.

In fase di approvazione di progetti per opere di urbanizzazione di iniziativa comunale o di iniziativa privata in occasione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale, il Comune potrà prevedere o richiedere l'esecuzione di fontanelle pubbliche.

Art. 78 - Servizi igienici di uso pubblico.

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

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

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

I servizi igienici, oltre che con i sistemi costruttivi tradizionali, potranno essere realizzati anche con prefabbricati.

Il Comune potrà richiedere la realizzazione di servizi igienici nei piani attuativi di iniziativa privata: lottizzazioni o piani di recupero.

Art. 79 - Cortili, chiostrine e corredi.

E' consentita la realizzazione di cortili all'interno di fabbricati della superficie minima di mq. 50. Tali spazi, anche se delimitati da pareti nei quattro lati, non verranno computati nel conteggio dei volumi purché scoperti.

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

Non è consentita la copertura e la superficie minima non dovrà essere inferiore a mq. 9

Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di scarico per le acque meteoriche.

Art. 80 - Certificato d'uso.

Si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 8 della Legge n. 94/82 e nell'art. 4 della Legge n. 493/93.

Art. 81 - Tolleranze costruttive.

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranze e pertanto non costituiscono abusivismo, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini, all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime prescritte dalla vigente normativa.

Inoltre la tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Legge n.1089/90.

Art. 82 - Cassonetti nettezza urbana.

La tipologia dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà essere approvata dalla Commissione Edilizia.

Art. 83– Definizione di edificio unifamiliare

Il contributo di cui all'art. 18 l.r. 52/99 non è dovuto nei casi previsti dall'art. 9 legge 10 /77 .

A tal fine si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare medio, completamente isolato su quattro lati. Per una superficie complessiva massima di 110 mq , calcolata come superficie utile e superficie non residenziale al 60% ai sensi dell'art. 4 dell'allegato A del. Giunta regionale n. 328 del 18/03/96.

TITOLO II

LE STRUTTURE TEMPORANEE

Art. 84 - Costruzioni in precario

1 - Sul suolo pubblico possono essere rilasciate Concessioni per costruzioni “in precario” di pubblica utilità, quali chioschi, edicole, ecc., previa stipula di apposita Convenzione con Amministrazione Comunale, che stabilisca fra l’altro la durata della Concessione.

2 - Le costruzioni “in precario” che insistono su suolo pubblico non possono comunque superare $V = mc. 40,00$; $H \text{ max} = ml. 3,00$.

Art. 85 – Ambito di applicazione e nozione

1. Sono costruzioni temporanee quelle costruzioni riferibili ad una attività economica, destinate ad un uso determinato nel tempo per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.
2. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo, ecc.) devono essere tali da garantire una facile rimozione ed un armonico inserimento nel contesto paesaggistico.
3. Non costituisce volume e superficie in senso tecnico edilizio ai fini del computo degli indici urbanistici.
4. In considerazione del fatto che tali costruzioni comportano comunque, sia pur in misura talora modesta e pur sempre temporanea, una alterazione del carico urbanistico ed una modifica dello stato dei luoghi, tali interventi sono comunque soggetti al pagamento di oneri proporzionati alla superficie ed alla durata temporale.
5. L'incidenza degli oneri da corrispondere sarà stabilito con apposita deliberazione di Giunta Municipale

Art. 86 – Regime autorizzatorio

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo previo parere preventivo del Settore Pianificazione del territorio e Sviluppo Economico.
2. Il parere preventivo non è richiesto per costruzioni temporanee per un periodo inferiore a 60 gg e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio ad esclusione dei commi 4 e 5 del presente articolo né per le costruzioni precarie da eseguirsi nei campi sosta nomadi anche per periodi superiori ai 60 gg purché autorizzati dagli organi competenti.
3. Le costruzioni temporanee sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da rilasciarsi nel termine di 30 giorni.
4. Per interventi nei centri storici così come individuati nel PRG vigente occorre acquisire il parere della CEI.
5. Per gli interventi realizzati all'interno di aree espressamente soggette a vincolo paesaggistico ovvero per quelle costruzioni inserite nell'ambito di immobili soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), oltre al parere della C.E.I., dovrà essere acquisita l'autorizzazione ai sensi di legge. Potranno essere definiti protocolli d'intesa con le autorità competenti nella gestione dei vincoli storici ed ambientali al fine di introdurre procedure concertate più celeri ed efficaci

Art. 87 – Termini temporali

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi.

2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e rimozione delle strutture ed alla riduzione in pristino

3. Per sopravvenute esigenze di pubblico interesse può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata delle strutture.

4. La realizzazione di strutture per periodi superiori è autorizzata esclusivamente per servizi di attività pubblica seppure gestita da privati ovvero a servizi di carattere privato ma di interesse pubblico.

In tal caso l'autorizzazione è preceduta da Deliberazione di Giunta comunale.

Art. 88 – Disciplina generale delle tipologie e manufatti relative alle strutture temporanee

- Chioschi adibiti a pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande

La superficie complessiva non può essere superiore a mq 20 fatte salve le normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di dotazione di servizi igienici per portatori di handicap

- Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

E' consentita la copertura stagionale di spazi esterni antistanti o adiacenti pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie nel limite massimo del 100% della superficie del locale aperta al pubblico.

Tali manufatti devono essere:

- *ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
- *collocati in zone libere dalla sosta o dal transito e comunque nel rispetto del Codice della Strada;
- *sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
- *coperti con copertura integrata nel contesto e prive di scritte;
- *completamente smontabili;
- *appoggiati al suolo senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono:

- **essere accompagnati da fioriere cestini e punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'amministrazione;
- **avere un piano di appoggio o di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane, da essere accessibili ai sensi della legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche. Se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio avvenga con pedana

- Tende con appoggio a terra

Le tende montate su telai rigidi con appoggio a terra sono consentite solo per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) là dove gli spazi esterni e le caratteristiche degli edifici lo consentano, salvaguardando le esigenze della circolazione veicolare, pedonale e ciclabile nel rispetto del Codice della Strada che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni.

Non è consentita l'associazione alle stesse di tettoie, vetrate, pannellature e di qualsiasi altra struttura rigida anche se rimovibile

- Costruzioni temporanee a servizio di fiere, feste e manifestazioni locali

Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre fiere feste iniziative culturali sociali religiose politiche sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai 30 gg consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione all'Amministrazione comunale con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione e con planivolumetrico allegato che indica la relativa localizzazione.

Art. 89 – Prescrizioni tecniche e paesaggistico-ambientali per gli interventi da realizzarsi nei centri storici così come individuati nel PRG vigente, nelle zone panoramiche, nelle aree di valore paesaggistico e comunque negli ambiti riferibili alle risorse essenziali del territorio

Per gli interventi da realizzarsi nei centri storici così come individuati negli strumenti urbanistici vigenti, nelle zone panoramiche, nelle aree di valore paesaggistico e comunque negli ambiti riferibili alle risorse essenziali del territorio si applicano le seguenti prescrizioni tecnico costruttive.

Gli infissi devono essere montati al filo interno dello spessore delle tamponature

Gli elementi di arredo previa presentazione di un progetto d'insieme possono essere collocati solo in spazi pedonali protetti senza intralcio o limitazione alla circolazione veicolare pedonale o ciclabile e nel rispetto del Codice della Strada che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza purché adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni.

-La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio complementare ad una attività di pubblico esercizio a titolo temporaneo

Non sono ammessi contenitori in materiali plastici o cementizi

-Gli ombrelloni sono ammessi solo di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, e comunque di una tonalità compatibile con il contesto urbano e ambientale, senza alcuna scritta o marchio pubblicitario considerando che dovrebbe essere privilegiata una medesima tonalità di colore per ambiti urbani contermini (piazze, strade, slarghi, e simili)

-Tavolini e sedie sono ammessi purché non in materiali plastici ma preferibilmente in ferro verniciato, in legno o in altro materiale compatibile con le tipologie tradizionali e con il contesto architettonico ed ambientale

-Le pedane devono essere realizzate in legno trattato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane, da essere accessibili ai sensi della legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche; ove le dimensioni lo consentono dovranno essere delimitate da fioriere.

Art. 90 – Istanza amministrativa, Documentazione e garanzie

Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:

- a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area
- b) planimetria di zona in scala 1:1000 o 1:2000
- c) rappresentazione grafica del manufatto
- d) documentazione fotografica dei luoghi
- e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ove occorrente
- f) dichiarazione di impegno a rimuovere alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario precedente stato dei luoghi
- g) calcolo forfaitario dell'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e loro costo;
- h) polizza fideiussoria per l'importo di cui alla precedente lettera in relazione all'entità o alla consistenza delle opere incrementata del 30% a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett. f)

Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dalla Amministrazione comunale competente su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario precedente stato dei luoghi.

Art. 91 – Sanzioni

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di Euro 516, 45 (Lire 1.000.000)
2. Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime del DPR 380/2001.
3. Nel caso di omessa richiesta ove questa non venga presentata entro il termine di 30 gg dalla data della sanzione amministrativa l'opera è da considerarsi abusiva.

P A R T E Q U I N T A

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 92 - Interventi soggetti a lottizzazione.

Nelle zone per le quali gli strumenti urbanistici vigenti e le relative Norme di Attuazione lo prevedano, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione di Piani urbanistici preventivi, quali Piani Particolareggiati, Piani Convenzionati di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani per gli Insediamenti produttivi, ecc.

E' facoltà dell'Amministrazione estendere tali procedure anche a zone per le quali le Norme di Attuazione del PRG non lo prevedano, per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche architettoniche ed ambientali dei luoghi e/o dei manufatti.

Gli strumenti urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento, salvo diverse disposizioni di Legge.

Art. 93 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'Ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica.

In tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione, che dovrà almeno comprendere un intero isolato delimitato da strade di PRG, ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'Ufficio sono a carico dei proprietari.

La riscossione di tali spese avverrà ai sensi delle Leggi vigenti.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Art. 94 - Piani Convenzionati di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione deve comprendere i seguenti documenti:

a) stralcio di PRG e del PPA. in vigore relativi alla zona da lottizzare e a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli riguardanti la zona; documentazione fotografica esaustiva dell'area; destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);

b) documenti attestanti la proprietà;

c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;

d) progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle aree circostanti fino ad un massimo di ml. 100, in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a ml. 2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;
- la delimitazione dell'area da lottizzare;
- i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto, con l'indicazione delle dimensioni di ciascuna strada;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici e privati;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
- gli spazi previsti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;

e) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;

f) tabella comprendente:

- la superficie totale dell'area da lottizzare;
- la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
- la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
- la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;

g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:

- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai dispositivi dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765;
- eventuali particolari costruttivi, eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;

h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

- i) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- l) indagini geologiche e geotecniche ed altra documentazione prevista dalle leggi antisismiche in materia;

m) schema di convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzanti comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, e secondo la bozza tipo approvata dal Consiglio Comunale.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in tre copie, bollate a norma di legge e firmate dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dall'art. 83.

- n) le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel PPA., come previsto dall'art. 10 della L.R. n. 41 del 30.6.1984.

Art. 95 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste, una volta ultimati gli interventi edilizi previsti dalla lottizzazione stessa.

Art. 96 - Procedura di approvazione.

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, dal Consiglio Comunale, con deliberazione consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico, della USL, delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia ed eventuali altri pareri di Legge, quando la lottizzazione non risulti conforme alle Norme di Attuazione del PRG o ad altre disposizioni, respinge la domanda, dandone comunicazione agli interessati.

Quando invece, sentiti i pareri di Legge, la Lottizzazione risulti conforme alle Norme, il Sindaco sottopone il Progetto di Lottizzazione ed il relativo schema di Convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale per l'adozione.

Una volta espletate le procedure previste dall'art. 12 della L.R. n. 74/1984, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Si potrà quindi procedere al rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, prima fase; dopo il collaudo delle stesse si potrà procedere alla attuazione della Lottizzazione anche mediante singole concessioni nei modi stabiliti nella convenzione approvata, salvo diverse disposizioni di Legge.

Art. 88 - Convenzione urbanistica.

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a 10 anni, entro il quale deve essere ultimata da parte del richiedente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a suo carico;
- e) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione, che dovrà essere rivalutato annualmente in base agli interessi legali;

in alternativa il Comune può vincolare il rilascio delle singole Concessioni alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, prima fase: in questo caso la cauzione da effettuarsi deve essere di valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, seconda fase, e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione, decurtati di un valore pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria, prima fase;

- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'Ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri, per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa.

Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla L.R. n. 41 del 30-6-84, che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

Le opere realizzate e le opere cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art. 98 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di Urbanizzazione primaria sono:

strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, così come definite dalla L. n. 847 del 29.09.64.

Art. 99 - Piani di Recupero (PR).

I Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente prevedono la disciplina degli interventi per il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati e aree, e sono redatti ai sensi della L. n. 457/78 e L.R. n. 59/80 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle norme specifiche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

I Piani di Recupero sono redatti a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia.

Proposte di Piani di Recupero possono essere presentate anche dai proprietari, qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Ai Piani di Recupero di iniziativa privata si applicano le disposizioni di Legge.

Il Piano di recupero non può prevedere norme ed interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, se non attraverso la contestuale adozione di apposita Variante al PRG, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 59/80.

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente può indicare in particolare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici, o parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizie e le eventuali tecnologie;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni-tipo;
- gli interventi da attuarsi da parte dei proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità con cui il Comune può sostituirsi ai privati nel caso di inadempienza nella attuazione degli interventi.

Art. 100 -Il Piano di Recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art. 28 della L. n. 457/1978 e dell'art. 9 della L.R. n. 59/1980 e succ. mod. ed int.

La competenza a redigere Piani di Recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. n. 457/1978, possono presentare proposte di Piani di Recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Normative o interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero soltanto attraverso la contestuale adozione di apposita Variante al PRG, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 59/80.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può subordinare anche i Piani di Recupero alla stipula della convenzione.

In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di contribuire alla politica sociale dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.).

Art. 101 -Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente. Elementi costitutivi del progetto.

Gli elementi tecnici che costituiscono il progetto di Piano di Recupero debbono essere presentati in tre copie riprodotte eliograficamente; debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Essi sono costituiti da:

1) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale dell'immobile o degli immobili assoggettati al piano, con elenco dei proprietari e piano parcellare delle proprietà eventualmente da espropriare o sottoporre ad eventuali vincoli; nonché una planimetria in scala 1/200 indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche.

Più precisamente si richiede:

- a) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento;
- b) analisi del livello di degrado (urbanistico, fisico-igienico, socio-economico, geofisico, come definiti dall'art. 8 della L.R. n. 59/80);
- c) i punti di linea e quota delle strade e delle fognature, servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- d) vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
- e) vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare ecc.);
- f) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala, in scala 1:200;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - forma di godimento da parte degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti e istituti, comunale, ecc.);
 - caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - epoca di costruzione (certa o presumibile);
 - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico.
- g) estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo programma pluriennale di attuazione, limitatamente alle mappe e alle norme che interessano direttamente l'intervento.
- h) estratti della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte, direttamente interessate all'intervento, nonché delle particelle circostanti per una profondità di almeno mt 50 dai confini.
- i) planimetria dello stato di fatto attuale in scala almeno 1:500.
- l) planimetria dalla quale risulti:
 - orientamento;
 - viabilità esistente;

- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.

m) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti sui principali percorsi.

n) altra documentazione fotografica che i proponenti valutano necessaria alla documentazione del Piano di Recupero.

2) Relazione illustrativa degli obiettivi di piano e delle modalità di conseguimento, corredata dalle Norme Tecniche di Attuazione, dalle planimetrie in scala adeguata contenenti l'eventuale rilievo degli immobili e delle aree ed indicanti i tipi di intervento, le unità minime di intervento, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico.

La relazione individua inoltre i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento.

In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Più precisamente si richiede:

- a) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- b) inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- c) programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di attuazione, criteri di assegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie).

Art. 102 - Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.

La domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

1. nel caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata L. n. 1089/39;

2. nel caso in cui la proposta di Piano di Recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. n. 1497/39 e della L.R. n. 26/78, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata L. n. 1497 e succ. mod. ed int.

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. 02.11.1979 n. 52 e succ. mod. ed int.

Art. 103 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. del 21.05.1980 n. 59 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 104 - Piani Particolareggiati (PP).

I Piani Particolareggiati sono redatti ai sensi dell'art. 13 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed adottati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del PRG, sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera sia di competenza pubblica che di iniziativa privata compresa nel P.P., questo dovrà specificamente comprendere:

- a) l'indicazione delle opere da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. n. 10/77 e successive disposizioni regionali;
- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione degli oneri corrispondenti;
- c) l'indicazione degli interventi da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a interventi convenzionati;
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste;
- g) le indagini geologico-tecniche di supporto agli strumenti attuativi compresa la progettazione delle opere di regimazione idraulica e consolidamento che si rendessero necessarie per la corretta funzionalità e durata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art 105 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

I PEEP ai sensi della L. n. 167/62 modificata ed integrata dalle L. n. 765/67, L. n. 865/71, L. n. 10/77, e successive modifiche nazionale e regionali, sono compilati a cura dell'amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale, sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia, nell'ambito del PRG, in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

L'Assegnazione dei lotti in zone PEEP avverrà in conformità all'apposito Regolamento Comunale.

Art. 106 - Piani per Insediamenti Produttivi (PIP).

I PIP, ai sensi della L. n. 865/71, art. 27 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o di altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.

I PIP sono adottati dal Consiglio Comunale, sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia, nell'ambito del PRG e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Art. 107 -Interventi edilizi diretti mediante Concessione (C) e Concessione Convenzionata (CC).

Nelle aree già urbanizzate e non soggette all'obbligo di Piano Particolareggiato, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, Piano per Insediamenti Produttivi, Piano di Recupero, Piano Convenzionato di Lottizzazione, Progetto Comunale Esecutivo, e in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, saranno rilasciate dal Sindaco le Concessioni e le Concessioni Convenzionate ai sensi della Legge n. 10/77, sentito il parere della Commissione Edilizia.

La domanda di C o di CC deve indicare il proprietario o l'avente titolo e, ad essa, deve essere allegato il titolo di proprietà.

La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti dalle norme di legge, di regolamento e da quelli indicati nelle presenti Norme.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiedere un progetto planivolumetrico di insieme, preliminare al rilascio delle singole concessioni, per interventi di dimensioni rilevanti, anche in zone in cui ciò non è espressamente richiesto dalle Norme di Attuazione.

Art. 108 - Progetti Comunali Esecutivi (PCE).

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del PRG, su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale redige dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dagli Organismi Comunali preposti, sentite le Commissioni Urbanistica e/o Edilizia.

Art. 100 - Rimborso di spese.

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i seguenti servizi amministrativi:

- a) esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia;
- b) concessione di licenze, redazioni di verbali, emissioni di certificati;
- c) richieste di sopralluoghi, autorizzazioni, ecc.

Art. 101 - Sanzioni.

Per quanto non previsto espressamente dal presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia.