COMUNE DI TORTORICI
Provincia di Messina

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

I N D I C E

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI pag. 6

CAPITOLO I: NORME PRELIMINARI pag. 6

Art.1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio pag. 6
Art.2. Richiamo a disposizioni generali di legge pag. 6

CAPITOLO II: NORME PROCEDURALI pag. 8

Art.3. Attribuzione delle commissioni consultive pag. 8
Art.4. Attribuzioni delle Commissioni pag. 9
Art.5. Composizione delle Commissioni e durata pag. 10
Art.6. Indennità e rimborso spese pag. 12
Art.7. Funzionamento degli Organi Consultivi pag. 12

CAPITOLO III: CATEGORIE DI INTERVENTO pag. 14

Art.8. Interventi edilizi diretti pag. 14
Art.9. Interventi assoggettati a denuncia di inizio attività pag. 14
Art.10. Opere soggette a concessione edilizia pag. 14
Art.11. Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione pag. 16
Art.12. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione pag. 18
Art.13. Manutenzione ordinaria pag. 18
Art.14. Manutenzione straordinaria pag. 19
Art.15. Restauro e risanamento conservativo pag. 19
Art.16. Ristrutturazione edilizia pag. 20
Art.17. Ristrutturazione urbanistica pag. 20
Art.18. Opere interne pag. 21
Art.19. Interventi diversi o per opere minori pag. 21
Art.20. Interventi per manufatti provvisori pag. 22
Art.21. Demolizioni pag. 23

Art.22. Costruzioni precarie e semipermanenti pag. 24
Art.23. Lavori eseguibili d'urgenza pag. 25

CAPITOLO IV: LA CONCESSIONE EDILIZIA *pag.* 26

Art.24. Domanda di concessione edilizia pag. 26
Art.25. Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia pag. 29
Art.26. Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia pag. 38
Art.27. Procedure per il rilascio ed atti relativi alla concessione edilizia pag. 38
Art.28. Documenti richiesti per la D.I.A. pag. 39
Art.29. Validità della Concessione e dell'autorizzazione pag. 39
Art.30. Termine di inizio e ultimazione dei lavori – irrevocabilità – decadenza pag. 40
Art.31. Deroghe pag. 41
Art.32. Controllo partecipativo pag. 42
Art.33. Responsabilità pag. 43

CAPITOLO V: STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO pag. 44

Art.34. Certificato di destinazione urbanistica pag. 44
Art.35. Strumenti urbanistici pag. 44
Art.36. Piani di lottizzazione e/o piani attuativi di iniziativa privata pag. 45
Art.37. Contenuti principali della convenzione delle lottizzazioni pag. 50
Art.38. Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario in generale pag. 51
Art.39. Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione pag. 51

CAPITOLO VI: DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI pag. 53

Art.40. Destinazione d'uso pag. 53
Art.41. Interventi di variazione di destinazione d'uso pag. 54
Art.42. Varianti in corso d'opera pag. 55

CAPITOLO VII: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE pag. 57

Art.43. Inizio dei lavori pag. 57
Art.44. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni pag. 57
Art.45. Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità pag. 58
Art.46. Lavori non ultimati in termine utile pag. 58

TITOLO SECONDO: DISCIPLINA URBANISTICA pag. 60

CAPITOLO unico: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI pag. 60

Art.47. Indici e parametri urbanistici pag. 60

TITOLO TERZO: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE pag. 73

CAPITOLO I: ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO pag. 73

Art.48. Campionatura pag. 73
Art.49. Aspetto e manutenzione degli edifici pag. 73
Art.50. Aggetti e sporgenze pag. 74
Art.51. Balconi pag. 75
Art.52. Infissi e serramenti pag. 75
Art.53. Arredo urbano pag. 76
Art.54. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico pag. 78
Art.55. Numero civico degli edifici pag. 78
Art.56. Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere pag. 79
Art.57. Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche pag. 79
Art.58. Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua:aspetto estetico e formale pag. 80
Art.59. Servizi igienici pag. 81
Art.60. Insegne dei negozi pag. 81
Art.61. Edicole Votive pag. 81
Art.62. Oggetti ed elementi di arredo pag. 82

CAPITOLO II: NORME IGIENICHE pag. 83

Art.63. Requisiti di legge pag. 83
Art.64. Spazi interni agli edifici pag. 83
Art.65. Distanze minime tra pareti finestrate pag. 84
Art.66. Uso dei distacchi tra fabbricati pag. 85
Art.67. Scarichi e convogliamento acque luride pag. 85
Art.68. Acque piovane - Grondaie e pluviali pag. 86
Art.69. Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie pag. 87
Art.70. Scale pag. 88
Art.71. Fabbricati in terreni con forte pendenza pag. 88
Art.72. Norme per il contenimento del consumo di nuovo Territorio pag. 88
Art.73. Volumi tecnici pag. 91
Art.74. Mansarde e sottotetti pag. 91
Art.75. Soppalchi pag. 92

Art.76. Piani cantinati o interrati pag. 92
Art.77. Piani seminterrati pag. 93
Art.78. Piani terreni pag. 94
Art.79. Norme comuni a tutti i piani abitabili pag. 95
Art.80. Fabbricati nel territorio aperto pag. 95
Art.81. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti pag. 96

CAPITOLO III: NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA *pag.* 97

Art.82. Manutenzione delle aree pag. 97
Art.83. Interventi relativi ad aree scoperte pag. 97
Art.84. Depositi su aree scoperte pag. 98
Art.85. Tabelle di affissione e corpi illuminanti pag. 99
Art.86. Recinzione di angoli morti pag. 99
Art.87. Rimozione di tabella e di recinzioni comunali pag. 99

CAPITOLO IV: NORME DI BUONA ESECUZIONE pag. 100

Art.88. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni pag. 100
Art.89. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti pag. 100

CAPITOLO V: USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI pag. 101

Art.90. Occupazione temporanea o permanente di spazio, e sottosuolo pubblico pag. 101
Art.91. Rinvenimenti e scoperte pag. 102
Art.92. Uso di discariche e di acque bianche pag. 102

CAPITOLO VI: GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ pag. 104

Art.93. Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori pag. 104
Art.94. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori pag. 104
Art.95. Ponti e scale di servizio pag. 105
Art.96. Scarico dei materiali - Demolizioni -Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri pag. 106
Art.97. Responsabilità degli esecutori di opere pag. 106
Art.98. Rimozione delle recinzioni pag. 107
Art.99. Disciplina generale del cantiere di costruzione pag. 107
Art.100. Chiusure di aree edificabili pag. 108

TITOLO QUARTO: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE pag. 109
CAPITOLO unico pag. 109

Art.101. Sanzioni pag. 109
Art.102. Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti pag. 109
Art.103. Disposizioni transitorie pag. 110
Art.104. Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti pag. 110
Art.105. Disposizioni finali pag. 111

TITOLO PRIMO

D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

CAPITOLO I: *NORME PRELIMINARI*

Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

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

Il presente regolamento disciplina l'attività edificatoria nel territorio comunale in armonia con le disposizioni speciali dettate dalle leggi vigenti al momento della sua approvazione .

Il suo contenuto è determinato in conformità alle previsioni dell'articolo 33 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, nonché del D.M. 2 Aprile 1968, n.l444.

La disciplina urbanistica del territorio comunale è quella dettata nel presente regolamento e nel Piano Regolatore Generale e nelle relative N.T.A.

Le norme di attuazione del piano regolatore generale dettano prescrizioni particolari.

Tutte le destinazioni di zona definite dal piano regolatore generale sono immutabili, salvo procedimento di variante.

Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Le norme regolamentari in contrasto con disposizioni di leggi sopravvenute alla loro approvazione si intenderanno tacitamente abrogate e sostituite dalla nuova disciplina legislativa, con l'obbligo dell'Ufficio Urbanistica di annotarle nei modi più opportuni.

Normativa antisismica

La normativa antisismica di cui al D.M. 09/01/96 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni prevale sulle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

CAPITOLO II: *NORME PROCEDURALI*

Art. 3. Attribuzione delle commissioni consultive

Organi consultivi dei responsabili di procedimenti in materia edilizia ed urbanistica sono rispettivamente la Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Urbanistica Tecnica.

Le Commissioni rendono parere tecnico, a richiesta del Dirigente o del Responsabile del procedimento, sulle domande dirette a conseguire la concessione ad edificare, o per le quali debbono adattarsi misure di salvaguardia, nonché sui progetti di opere pubbliche, valutando la conformità degli interventi alle disposizioni regolamentari ed alle previsioni degli strumenti urbanistici.

La richiesta di parere e obbligatoria nei casi suddetti, ma il parere reso non è vincolante, potendosene discostare motivatamente l'organo competente ad emanare il provvedimento conclusivo del procedimento.

Il parere non è richiesto nei casi nei quali si debba provvedere:

1) alla mera rettifica di errori di calcolo;

2) al diniego della concessione per ragioni esclusivamente giuridiche, che non importino valutazione tecnica;

3) all'annullamento, in via di autotutela, della concessione:

   a) per successivo adeguamento al diverso parere espresso dalla C.E.C.;

   b) per errata valutazione logico - giuridica della domanda;

4) alla declaratoria di decadenza della concessione:

   a) per il mancato inizio dei lavori o per la mancata ultimazione di essi nei termini di legge o regolamentari;

   b) per la sospensione ultrannale dei lavori.

5) all'emanazione di ordine di sospensione o di ingiunzione a demolire opere abusive;

6) alla voltura della concessione.

Il parere della Commissione Urbanistica Tecnica va richiesto nei procedimenti di adozione o di approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica, di iniziativa pubblica e privata, oltreché in tutti i casi di procedimento di variante alle previsioni degli stessi.

Art. 4. Attribuzioni delle Commissioni

Le commissioni suddette, dietro specifica richiesta del Dirigente possono esprimersi:

1. circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;
2. sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
3. sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
4. circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
5. sull’interpretazione del regolamento edilizio e delle norme di attuazione.

Nell'ambito delle attività di spettanza delle Commissioni vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere;
a titolo esemplificativo devono intendersi come tali:

1. i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;

2. i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di zonizzazione e di destinazione funzionale delle aree.

le consulenze in ordine:

- alle proposte di arredo urbano e relative normative;
- ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruito), con particolare riferimento alla valutazione esteticoambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;
- alla compatibilità di destinazioni d'uso funzionali di edifici pubblici;
- all'esame di progetti di massima (studi planovolumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;
- alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza.

Il Sindaco, il Consiglio Comunale, e il Dirigente possono inoltre decidere di avvalersi del parere delle Commissioni in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Tutti i provvedimenti difformi dell’Autorità Comunale devono essere motivate anche in rapporto al parere espresso delle Commissioni e devono essere comunicati alla Commissione che li ha espressi.

Art. 5. Composizione delle Commissioni e durata

La Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Urbanistica Tecnica sono composte di membri di diritto nominati dal Sindaco.
Sono membri di diritto:

1. il Sindaco o l'Assessore delegato che le presiedono;
2. il Dirigente del Settore

I membri di nomina sindacale sono:
3. un architetto, un ingegnere, un geometra, un geologo ed un agronomo da scegliersi su terne di nomi segnati dai rispettivi ordini professionali;
4. un architetto, un ingegnere, un geometra, un geologo ed un agronomo da scegliersi tra gli iscritti agli ordini professionali relativi.
5. da un esperto (legale) in materie tecnico-giuridiche e urbanistiche da scegliersi tra gli iscritti all’ordine professionale.
I membri nominati durano in carica due anni, con incarico rinnovabile per due anni. Non possono essere immediatamente incaricati se non dopo il decorso di un ulteriore biennio.
I commissari possono essere sostituiti per morte, dimissioni o decadenza, dichiarata in casa di assenza ingiustificata da tre riunioni consecutive.
Essi non possono astenersi dall'esprimere parere.
Per la trattazione di pratiche di particolare complessità ed importanza, il Presidente può invitare ad assistere, con voto consultivo, persone notevolmente esperte nei problemi tecnici trattati.
Le Commissioni non sono tenute ad esprimere parere su questioni di natura giuridica.
Con delibera consiliare possono essere costituite sottocommissioni con l'attribuzione di competenze specifiche in singole materie.
Il parere reso dalla sottocommissione competente sostituisce quella della commissione.
I componenti elettivi sono scelti autonomamente dal Sindaco.
Le Commissioni si rinnovano ad ogni elezione del Sindaco.

Non possono fare parte delle Commissioni i fratelli, i discendenti e gli ascendenti di membri dell’Amministrazione comunale e del Consiglio Comunale.

Art. 6. Indennità e rimborso spese

Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione dello Stato.

In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n. 417/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7. Funzionamento degli Organi Consultivi

Il presidente convoca la Commissione almeno una volta al mese su proposta del dirigente o del responsabile della sezione; forma l'ordine del giorno, e nomina il commissario relatore per ciascuna pratica, con il sistema della rotazione.

Le adunanze sono valide quando intervengono la metà più uno dei componenti.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei presenti.

Nel caso in cui la Commissione deliberi con parità di voti contrari e favorevoli, il parere si intende egualmente reso e la determinazione conclusiva del procedimento sarà assunta in conformità alla proposta del responsabile del procedimento.

Non può presenziare all'esame ed alla discussione del progetto il componente che l'abbia elaborato o che sia comunque interessato.

Il progettista può essere invitato a fornire chiarimenti, ma deve allontanarsi prima dell'inizio della discussione.

Delle prescrizioni suddette si farà annotazione nel verbale della seduta.

Le funzioni di segretario saranno disimpegnate da impiegato comunale all'uopo designato ed in mancanza da un commissario prescelto all'inizio della seduta.

Il verbale della seduta, redatto e controfirmato dal segretario, sarà firmato dal presidente.
Il verbale, da formularsi in forma sintetica, annoterà il parere reso su di ciascuna pratica sugli atti della quale verrà apposta la dicitura "esaminato dalla Commissione (edilizia o urbanistica)", la data, il numero del verbale e la firma del commissario relatore.
Le stesse disposizioni valgono per le sottocommissioni, nel caso di loro istituzione (eventualmente indicare numero, composizione, procedimento di istituzione).
Un progetto esitato negativamente potrà essere riesaminato solo se ad esso siano state apportate sostanziali variazioni.
Per l’esame dei progetti le Commissioni seguiranno l’ordine di protocollo.
Quando il parere non sarà favorevole, dovrà essere motivato. Il Responsabile del procedimento, con foglio a parte, nel restituire i documenti al richiedente, gli notificherà il
motivo del diniego.

CAPITOLO III: *CATEGORIE DI INTERVENTO*

Art. 8. Interventi edilizi diretti

L'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, l'autorizzazione e la comunicazione.

Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione deve essere prodotta specifica relazione tecnica, allegata alla richiesta, a firma di un tecnico abilitato, contenente le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le destinazioni d'uso dei locali, la conformità degli interventi alla vigente normativa igienico-sanitaria e alle norme urbanistico-edilizie.

Art. 9. Interventi assoggettati a denuncia di inizio attività

Per gli interventi diretti si attua quanto previsto per gli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività (D.I.A.) dalla L.R. del 26.03.2002 n.2 art.14, in materia di semplificazione delle procedure e dalla L. del 19/05/2003 n.7, art.32, per attuazione della prevenzione del rischio sismico.

Art. 10. Opere soggette a concessione edilizia

Il proprietario, o chi ne ha titolo, deve chiedere la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

1. nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

2. demolizione totale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
3. interventi di restauro e risanamento conservativo secondo quanto previsto dall’art.20 della L.R. 71/78, comma c);
4. installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
5. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
6. esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi;
7. realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
8. realizzazione di opere e costruzione sotterranee interessanti il suolo pubblico e privato;
9. installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati;
10. opere e costruzioni relativi all'installazione di complessi turistici complementari quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
11. trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali;
12. frazionamenti di unità immobiliari, costruzione e modificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
13. chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.).

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli dal D.Lgs 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate sentiti i pareri delle commissioni consultive, fermo restando la preventiva acquisizione di eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree

sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 11. Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione

L'autorizzazione comunale sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

1. opere previste dall’art. 5 L.R. 37/85;
2. la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 3,00;
3. la realizzazione restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,90, con esclusione dei fondi rustici;
4. la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
5. demolizioni di manufatti esistenti;
6. nuove coloriture di prospetti, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
7. tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
8. manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
9. costruzione di serre stabili se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricultura, etc.);
10. le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
11. edilizia funeraria;
12. l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli

pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;

13. le occupazioni permanenti del suolo pubblico.

14. gli allacciamenti alle reti di fognatura comunale, dell’acquedotto, del gas, dell’energia elettrica, ecc.;

15. opere necessarie per l’adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;

16. l’abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o nei complessi alberati privati;

17. l’esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, con l’osservanza delle norme di tutela delle strade e ferma restando la necessità dell’autorizzazione da parte degli Enti proprietari per analoghi lavori da eseguire nelle strade provinciali estatali;

18. la costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito;

19. l’apposizione da parte di Enti pubblici e di privati, di manufatti mobili quali cabine, baracche, box, ecc. a carattere temporaneo o permanente.

20. interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli dal D.Lgs 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dall’Ufficio tecnico, fermo restando la preventiva acquisizione di eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 12. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al dirigente le opere previste dall’art.6 della L.R. 37/85.

Art. 13. Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria:

1. le opere di riparazione e rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
2. ritinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni;
3. le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
4. la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
5. le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
6. tutte le opere previste dall'art.6 della L.R. n. 37/85;
7. riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
8. tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni; riparazione di infissi interni;
9. riparazione di pavimenti interni.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria ricadano in edifici soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs 490/99, ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, è necessaria l'autorizzazione ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a concessione, autorizzazione, né a comunicazione.

Art. 14. Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igenico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. L'intervento di manutenzione straordinaria é soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 5 della L.R.37/85.

Art. 15. Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
L'intervento di restauro e risanamento conservativo é soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 5 della L.R.37/85.

Art. 16. Ristrutturazione edilizia

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme.

Art. 17. Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi e le prescrizioni del PRG.
L’intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto, ove previsto, al D.Lgs 490/99.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme. Quando interessa

aree pubbliche, cambi di destinazione d’uso, strade e ridisegno del tessuto urbano segue le procedure degli strumenti attuativi.

Art. 18. Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne come definite dall’art.26 della L.R.37/85 e succ. mod. ed integr.
Le opere interne sono altresì definite dall’art.20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003.
Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L. 490/99 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 19. Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti *interventi diversi* o *opere minori* gli interventi volti alla produzione di:
1. distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
4. monumenti ed edicole funerarie.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
1. una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
2. progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
3. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art. 20. Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi prestabiliti sino ad un massimo di mesi uno, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza

dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino,
l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impiant i destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 21. Demolizioni

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia.
Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l’utilizzazione successiva dell'area risultante.
Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.
Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione.
La domanda di demolizione deve essere corredata di:
1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
2. rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;

3. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
4. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
5. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:
1. alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
2. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
3. all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
4. all'impiego di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
5. all'impiego di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
6. in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
7. l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità;
8. qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al dirigente.

Art. 22. Costruzioni precarie e semipermanenti

Parimenti ai fabbricati con strutture murarie o in cemento armato, è necessaria la concessione per tutte le opere in legno, in metallo, in materiali speciali, sia costruiti in sito che prefabbricati, sia che

abbiano carattere permanente con fondazioni stabili, o smontabili, anche se essi vengono eseguiti con carattere non definitivo.
Tali strutture potranno essere costruite o installate in seguito a regolare concessione, nel rispetto delle norme sia delle leggi vigenti che del presente regolamento ed in conformità alle previsioni del vigente programma di fabbricazione.
Non sono soggette a concessione le opere provvisionali di imprese appaltatrici di lavori edili per la custodia di materiali e ricovero di macchinari che vengono eseguiti nel cantiere di lavoro e che possono avere solo, al massimo, la durata dell'appalto; con la ultimazione delle opere appaltate, dovranno essere comunque smontate.
Per tali ricoveri che siano in lamiera ondulata o in altro materiale deve essere richiesta soltanto l'autorizzazione la quale potrà essere concessa sempre per una durata limitata.

Art. 23. Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al dirigente e di presentare sollecitamente e comunque non oltre 5 gg. la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli.

CAPITOLO IV: *LA CONCESSIONE EDILIZIA*

Art. 24. Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, deve essere redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

1. nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
2. nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo albo o collegio professionale;
3. nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente, indicazione e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
4. nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore, del tecnico dell'impresa e dell'assistente; dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
5. nel caso di lavori cosiddetti "in economia" occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

1. l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;
2. l’impegno ad accettare e osservare le norme del regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;

3. l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
4. la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.
La domanda di concessione ad edificare deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).
L'istanza di concessione può essere presentata:
1. dal proprietario dell'area edificatoria;
2. dal superficiario al di sopra del suolo (art.952 c.c.);
3. dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
4. dall'enfiteuta (art.959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
5. dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
6. dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art.1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
7. dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art.1577 c.c.);
8. dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i

quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
9. dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
10. dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
11. dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge;
12. il tutore;
13. il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti elencati dal punto a) al punto f), per attestare il titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt.1350 e 2643 del c.c.).

I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dello art.117 del c.c.).

I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega.

I soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti pubblici (Comune, Provincia, Amministrazioni dello Stato, Istituti autonomi case popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'ente stesso (dirigente o presidente) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi, qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Art. 25. Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

1. l'oggetto della richiesta di concessione;
2. le generalità e firma del richiedente;
3. le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista e del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calcolatore delle strutture;
4. la dizione chiara di Stato di Fatto e quella di Progetto.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

1. Corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportunità colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana la corografia può essere in scala 1:10.000. In tale corografia dovranno essere riportati anche gli eventuali vincoli relativi all’area di intervento;

2. Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti.

3. Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
a) orientamento e toponomastica;
b) quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto) con relativa caratterizzazione tecnica;
c) ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
d) le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
e) i distacchi da confini di proprietà e da strade;
f) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere).

4. Planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:
a) andamento altimetrico dell'area;
b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
e) indicazione del tipo di recinzione;
f) indicazione della nuova vegetazione;

g) indicazione degli elementi di arredo;
h) indicazione delle pavimentazioni;
i) indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
j) indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
k) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte.

5. Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.

6. Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:
I. dell'acqua;
II. dell'energia elettrica;
III. del gas;
IV. del telefono;
V. della pubblica illuminazione;
VI. dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;
b) le opere eventualmente già esistenti.
Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione.

7. Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture.
Le piante devono indicare:
a) la dimensione complessiva dell'opera;
b) la destinazione d'uso dei locali;
c) le relative misure lineari e di superficie netta;
d) i vani scale;

e) i vani ascensore;
f) l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
g) le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
h) lo spessore delle pareti;
i) la dimensione e i materiali delle strutture portanti;
j) le quote interne ed esterne;

8. Per ogni appartamento o unità produttiva, va presentato uno schema del sistema di approvvigionamento idrico e di raccolta ed accumulo con la specifica degli elementi e dei sistemi utilizzati e del dimensionamento degli stessi e del fabbisogno ipotizzato (serbatoi, autoclave, etc.)

9. Nella pianta delle coperture vanno indicati:
a) i materiali e i sistemi strutturali adottati;
b) i manti di copertura;
c) le pendenze;
d) le gronde;
e) i camini;
f) i lucernari;
g) i volumi tecnici.

10. Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso.

11. Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:
a) le altezze nette dei piani;
b) lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
c) l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;

d) l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
e) le altezze complessive delle fronti.
12. Prospetti in numero sufficienti (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:
a) le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
b) le aperture e relativi sistemi di chiusura;
c) i rivestimenti;
d) scarichi e pluviali se in vista;
e) balaustre, cornicioni e gronde;
f) altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;
g) le sagome degli edifici contermini.

13. Progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art.14 D.P.R. 1052/1977).

14. Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della legge 373/1976, redatti in conformità a quanto stabilito dall'art.19 del D.P.R. 1052/1977).

15. Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.

16. Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
a) della ZTO urbanistica di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
b) delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);

c) delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali: fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
d) delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
e) delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:
f) la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
g) la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
h) i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
i) l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
j) le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento.

Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:
k) superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
l) superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
m) superficie fondiaria del lotto (Sf);
n) superficie coperta (Q) dal manufatto edilizio;
o) superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;

p) superficie utile abitabile (Sua);
q) superficie non residenziale (Snr);
r) superficie complessiva (Sc);
s) superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
t) distanze dai confini di proprietà; dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
u) altezza delle fronti (Hf), e/o altezza max dell'edificio (H.max);
v) indici di fabbricabilità fondiaria (If);
w) superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art.41 sexies legge 1150/1942);
x) superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
y) superficie delle aree destinate alla viabilità;
z) superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
aa) altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
bb) numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
cc) numero delle unità abitative.

17. Eventuali particolari in scala 1:50/1:20/1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.

18. Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.

19. Documentazione fotografica dello stato di fatto.
20. Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:

a) planivolumetrici;
b) assonometrie;
c) prospettive;
d) plastici;
e) fotorender
f) prove colori ecc.

21. Relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale. Detto allegato è obbligatorio:
a) per le opere di cui al terzo comma dell'art.1 e al quarto dell'art.4 della legge 1684/1962;
b) per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
c) in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda.

22. Schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt.6 e 8 della legge 10/1977): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/78).

23. Prospetto dimostrativo del "volume totale edificato" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Tutti gli elaborati grafici, sia di Stato di Fatto sia di Progetto, dovranno essere dotati di orientamento e di scala grafica; tutte le piante e/o planimetrie dovranno riportare l’esatta ubicazione delle

linee di sezione e/o di profilo. Le domande di concessione e/o di autorizzazione i cui elaborati tecnici non sono rispondenti alle precedenti norme, non potranno essere istruite per l’esame della Commissione Edilizia; esse dovranno essere integrate a norma delle precedenti disposizioni.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso attuali, le sezioni più indicative, nonché documentazione fotografica.

Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici aperti al pubblico deve essere prodotto apposito allegato grafico illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Tutti gli elaborati di progetto saranno firmati dal tecnico progettista, architetto, ingegnere, geometra, perito, nelle attribuzioni di cui al R.D. 23/10/1925 n.2537 e R.D. 11/02/1929 n.274.

La Commissione Edilizia e il Dirigente restano responsabili della vigilanza delle competenze e dei limiti dei professionisti firmatari.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica, sia in fase istruttoria che in quella di esame

da parte della Commissione edilizia, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" (artt.27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, Nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R.27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell'art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali).

Art. 26. Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia

Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegate attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei alla Amministrazione comunale:

1. autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui al D.Lgs 490/99 e nei casi esplicitamente previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G;
2. altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei alla Amministrazione comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti;
3. autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Art. 27. Procedure per il rilascio ed atti relativi alla concessione edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale,

nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto. Le procedure per il rilascio della concessione edilizia sono definite si sensi dell’art.2 della L.R. 17/94.
Il Contenuto della concessione edilizia è normato dall’art.36 della L.R. 71/78 e succ. mod. ed integraz., e dalla L.10/77 e succ. mod. ed integraz..
L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art.7 della L. n. 10/1977, devono essere trascritti a cura e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizione esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art.4 della L.R. n. 15/91.

Art. 28. Documenti richiesti per la D.I.A.

La denuncia di inizio attività deve essere presentata prima dell’effettivo inizio dei lavori. Il concessionario è obbligato a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori. Il progettista emetterà certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato. Il concessionario è obbligato a notificare al Comune prima dell’inizio dei lavori, tutti i dati e gli elementi richiesti dall’articolo 11 del decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494, che detta prescrizioni minime di sicurezza e di tutela della salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, piena le sanzioni di legge.

Art. 29. Validità della Concessione e dell’autorizzazione.

La concessione edilizia e l’autorizzazione sono sempre emesse con riserva dei diritti di terzi ed alla condizione della piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l’attività edilizia.

La concessione edilizia e l’autorizzazione hanno validità per la persona fisica o giuridica alla quale viene intestata.
In caso di trasferimento dell’immobile, l’acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell’intestazione al Comune che provvederà a rilasciare nuova concessione o autorizzazione in sostituzione dell’altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.
Per le opere edilizie, a corredo delle domande e della denuncia di inizio di attività è richiesta la presentazione in triplice copia degli elaborati previsti dalle presenti norme.
Il concessionario è obbligato a notificare al Comune prima dell’inizio dei lavori, tutti i dati e gli elementi richiesti dall’articolo 11 del decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494, che detta prescrizioni minime di sicurezza e di tutela della salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, pena le sanzioni di legge.
Nel caso di interventi soggetti a denuncia di inizio attività l’acquirente, gli eredi o gli aventi causa a qualsiasi titolo dovranno presentare nuova denuncia di inizio attività.

Art. 30. Termine di inizio e ultimazione dei lavori – irrevocabilità – decadenza

Nell’atto di concessione devono essere indicati un termine per l’inizio dei lavori, non superiore ad un anno, ed il termine di ultimazione degli stessi entro tre anni dal loro inizio.
Il termine di ultimazione può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti indipendenti dalla volontà del concessionario e sopravvenuti, da indicare espressamente nella domanda di proroga.
Tale proroga è condizionata all’avvenuta realizzazione delle opere di finiture esterne dell’immobile e delle opere di sistemazione dell’area di pertinenza (prospetti, infissi esterni, ringhiere, recinzione ecc…)

In casi particolari, a ragione della mole dell'opera da realizzare, della complessità delle opere di urbanizzazione o delle caratteristiche tecnico – costruttive dell'intervento può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione, fermo restando il diritto alla proroga nelle ipotesi, di cui al secondo comma.
Un termine di ultimazione più lungo può essere indicato nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
La concessione edilizia è trasferibile ai successori e agli aventi causa ed è irrevocabile, salvi i casi di decadenza per decorso dei termini suddetti.
La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di tre anni, alla scadenza del quale l'interessato deve presentare nuova denuncia, indicando le ragioni tecniche che hanno impedito l'ultimazione dei lavori nel termine previsto e la nuova data di presunta ultimazione.

Art. 31. Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente sentita la Commissione edilizia, può concedere concessione edilizia in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.
Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.
Non possono costituire oggetto di deroga le destinazioni di zona, per le quali è ammessa solamente la procedura di variante per motivate ragioni.
Ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga, di cui all'articolo 41-quater della legge n. 1150/1942, per edifici ed impianti pubblici si intendono quelli progettati e realizzati direttamente o eseguiti nel nome, conto ed interesse degli enti pubblici istituzionalmente

competenti aventi il fine di soddisfare esigenze proprie dell’ente, non altrimenti perseguibili.
Per edifici ed impianti di interesse pubblico si intendono quelli destinati a soddisfare un preciso interesse della comunità ed a perseguire scopi della Pubblica Amministrazione, anche se realizzati da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, ed in forza di convenzione che vincoli gli stessi alla destinazione specifica prevista.
È ammessa deroga volumetrica per i nuovi edifici destinati ad albergo o locanda; case di cura, di soggiorno e convivenza; scuole private; impianti ed attrezzature sportive a condizione che la destinazione d’uso non cambi in abitativo.
La deroga è ammessa anche per interventi di ristrutturazione di edifici preesistenti purché destinati ad uno degli usi predetti.
E’ ammessa deroga, a norma ed ai sensi dell’articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n.122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari o per la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionati.
Sono fatte salve le disposizioni e le competenze di cui al D.lsg. 29/10/1999 n. 490.
E’ ammessa deroga per gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico di cui all’articolo 31, comma 1, lett. a), b), c), e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, anche in assenza di piano di recupero.

Art. 32. Controllo partecipativo

Ai sensi dell'art.37 della L.R. n.71/78 chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande, delle concessioni edilizie e delle D.I.A. attivate.
L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle concessioni e delle D.I.A. attivate dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del comune.

Art. 33. Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

CAPITOLO V: *STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO*

Art. 34. Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18, comma 3, della L.n.47/85 deve essere rilasciato dal Dirigente preposto entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve essere corredata da misura catastale dell'area e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da:

1. documentazione grafica-catastale
2. dallo stralcio dello strumento urbanistico relativo
3. dagli articoli delle Norme tecniche di Attuazione relativi.

Art. 35. Strumenti urbanistici

Il piano regolatore generale detta la disciplina per l'ordinata utilizzazione di tutte le aree libere e del patrimonio edilizio

esistente, in conformità alle disposizioni di legge vigente al momento della sua formazione o della sua revisione.
A tal fine il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, cui si applicano gli indici ed i parametri minimi inderogabili dettati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati ed i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.
Sono fatte salve le diverse particolari prescrizioni, contenute nella legislazione regionale.
Le aree destinate alla localizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, sono inedificabili.
Il vincolo di inedificabilità, a norma ed ai sensi dell'art.l1 della legge 17 agosto 1942, n.1150 è a tempo determinato, salvo il diritto del proprietario al giusto indennizzo.
La scadenza degli altri vincoli di inedificabilità comporta l'applicabilità alle aree svincolate dei limiti di edificabilità previsti dall'art.4, ottavo comma, della legge 28 gennaio 1977, n.10, salvo rinnovo tempestivo e motivato del vincolo, intervenuto prima della scadenza.

Art. 36. Piani di lottizzazione e/o piani attuativi di iniziativa privata

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al dirigente con il progetto di lottizzazione e/o piani attuativi di iniziativa privata, per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.
Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:

1. Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

a) la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;

b) la destinazione d'uso dell'intervento;

c) l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;

d) i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);

e) la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

f) i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);

g) la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

2. Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.

3. Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi.

4. Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa ai terreni limitrofi per almeno 250 metri; in essa devono essere indicati:
a) eventuali servitù esistenti;
b) vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
c) la toponomastica e l'orientamento;
d) le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
e) la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
f) la vegetazione esistente.

5. Planivolumetrico di progetto su base aereofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.

6. Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
a) le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
b) ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
c) ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi

insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
e) indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc.;
f) ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
g) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
h) i beni soggetti o da assoggettare a speciali a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.

7. Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
a) la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative le quote rosse di progetto;
b) le sezioni tipo delle sedi stradali;
c) i tipi di alberature;
d) nonché delle tipologie edilizie da realizzare.

8. Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti.

9. Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;

10. Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:

a) superficie catastale delle ditte;

b) superficie reale, se diversa dalla precedente;

c) superficie territoriale di zona omogenea;

d) superficie territoriale dell'area di intervento;

e) superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;

f) superficie utile e volume relativi all'intero intervento;

g) abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;

h) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;

i) tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);

j) destinazioni d'uso ammesse;

k) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

l) prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;

m) tipologie di vegetazione;

n) materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;

o) tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.

11. Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretrazione del piano.

12. Relazione geologica ai sensi dell'art.13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati.

Art. 37. Contenuti principali della convenzione delle lottizzazioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1. la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa;
2. le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
3. le garanzie finanziarie che il/i lottizzante devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
4. le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura di professionisti di nomina comunale e a spese del lottizzante;
5. le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
6. le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano;
7. i termini, non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l’esecuzione delle opere di cui ai precedenti comuni.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Dirigente può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio (art.11 L.R. 71/78).

Il progetto adottato, con le modifiche che il Consiglio Comunale abbia ritenuto di apportare, è pubblicato e notificato ai proprietari delle aree fabbricabili con l’invito a dichiarare, entro 30 gg. dalla notifica, se l’accettano e le eventuali opposizioni.

Dopo l’esame delle opposizioni e delle osservazioni nel rispetto di quanto previsto all’art.3 della L.R. 71/78, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

Art. 38. Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario in generale

Il concessionario potrà obbligarsi a realizzare direttamente quelle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e per le quali è possibile la esecuzione da parte dello stesso.

Possono essere realizzate direttamente dal concessionario opere di urbanizzazione secondaria e primaria previste dal PRG e ricadenti nella proprietà dello stesso e devono essere contigue all'area di intervento,la realizzazione va scomputata dagli oneri previsti. L'impiego a realizzare le opere di urbanizzazione deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire su indicazione del Comune, (il progetto può essere redatto dal concessionario), gli elaborati grafici, le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, i tempi di esecuzione. La direzione dei lavori di tale opere sarà esercitata da tecnico nominato dal Comune e a spese del concessionario, dopo la loro ultimazione dette opere dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.

I lavori di cui alla concessione potranno essere considerati ultimati solo se sono state ultimate anche le opere di urbanizzazione che il concessionario si è obbligato a realizzare a scomputo della quota di contributo.

Art. 39. Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione

Per le opere che il concessionario si impegna a realizzare direttamente, dovrà fornire al Comune adeguate garanzie nella misura dell'importo complessivo lordo delle opere da eseguire maggiorato del

20%, mediante fideiussione di Banca o Istituto di Credito di diritto pubblico o mediante polizza fideiussoria assicurativa, con diritto a svincolo dopo che il Comune avrà accertato, che non si vantano crediti nei riguardi del costruttore concessionario, per l’esecuzione di tali lavori, che le opere siano state eseguite a regola d’arte come da verbale di collaudo e solo a cessione avvenuta delle opere e delle aree al Comune stesso. Le opere non eseguite, od eseguite male o difettose verranno rifatte a spese del Concessionario.

CAPITOLO VI: *DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI*

Art. 40. Destinazione d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La **destinazione residenziale**, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili, uffici pubblici.

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.) nelle aree di pertinenza.

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:
a) le attività commerciali classificate come negozi di vicinato e vendita al dettaglio, attività direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 75 per unità produttiva; a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni e al tipo di attività;
b) depositi e magazzini - non asserviti alle attività commerciali di cui alla lettera a) - con superficie utile non superiore a mq. 150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali:
industria;
allevamento di animali;
impianti sportivi motoristici;
depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici;
depositi e magazzini con superficie superiore a 150 mq non asserviti alle attività commerciali ammesse.

Art. 41. Interventi di variazione della destinazione d'uso

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia, come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime, quando superiori almeno un terzo della superficie lorda.
La variazione di destinazione d’uso è compatibile con l’aumento di volume se quest’ultimo è consentito dalle norme urbanistiche dell’area di intervento.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo e con le previsioni della zona omogenea del PRG.
Ove consentita, è autorizzata dall’amministrazione comunale previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto (modifica del carico urbanistico), ai sensi dell’art.10 della L.R. 37/85.
Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli della legge 490/99, e nelle aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.
La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione necessaria, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento. L'autorizzazione di cui ai commi 1 e 2 é rilasciata nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'art.10 L.R. 10.08.1985 n.37 commi 3 e 4.
L’autorizzazione al mutamento della destinazione d’uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo, è regolata dall’art.6 della L.R. 17/94 e succ. mod. ed integraz. Ed alla L.R. 2/2002 art.30, comma 2.

Art. 42. Varianti in corso d'opera

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.
Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le

varianti stesse possono essere eseguite previa comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.
La approvazione della variante in corso d'opera deve essere richiesta prima della esecuzione delle opere e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o
agibilità.

CAPITOLO VII: *ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE*

Art. 43. Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori è subordinato al rispetto della normativa vigente, in particolare alle disposizioni attinenti la D.I.A. come recepita dalla L.R. n.2 del 26/03/2002 art.14, e dall'art.32 della L. del 19/05/2003 n.7.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Il proprietario è tenuto a fare trovare il piano di campagna sgombero, pulito e libero da sterpaglie, ma non può effettuare movimenti di terra o altre opere che alterino la superficie e la morfologia del luogo.

Art. 44. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al dirigente , il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dello intestatario della concessione. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 45. Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune le denunzia di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge. Il certificato di abitabilità, di agibilità e conformità degli edifici è necessario per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale. Il certificato non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

1. non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
2. destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
3. sostanzialmente difformi dalla concessione.

Per gli immobili con destinazione residenziale le procedure per il rilascio del certificato di abitabilità, di agibilità e di conformità sono previste dalla L.R. 17/94 art.3.

Art. 46. Lavori non ultimati in termine utile

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova

concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Per la nuova concessione devono ripetersi gli oneri e la documentazione relativi alla sola parte non ultimata. Gli oneri verranno calcolati in base alla differenza di prezzo intercorse tra le due richieste per le parti non ultimate.

TITOLO SECONDO

D I S C I P L I N A U R B A N I S T I C A

CAPITOLO UNICO: ***CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI***

Art. 47. Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale - Superficie fondiaria - Indice di fabbricabilità territoriale - Indice di fabbricabilità fondiaria - Volume del fabbricato - Superficie utile lorda – Servizi e accessori - Superficie utile abitabile - Superficie non residenziale – Superficie complessiva - Superficie coperta - Rapporto massimo di copertura - Superficie minima di intervento - Area edificabile - Altezza delle fronti - Altezza massima degli edifici - Numero dei piani - Piani fuori terra - Lunghezza massima delle fronti - Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali.

St = Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- superficie fondiaria;
- viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione

primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.
Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale o indice territoriale
E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria o indice fondiario
E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

V = Volume del fabbricato
per Volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e risultante dal prodotto dell’area coperta per l’altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:
1) – nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse; il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.
2) – restano escluse dal computo complessivo i volumi tecnici soprastanti la copertura (corpo scala, lavanderie, corpi ascensori (a condizione che il loro volume non sia superiore al 2% del volume complessivo del fabbricato), i portici, le chiostrine, le logge (aventi più di un lato libero), i balconi, che servano per un miglioramento formale dei vari composti edilizi, e i sottotetti se non abitabili ove la pendenza sia inferiore al 30%. Qualora le parti a pilotis non siano destinate ad uso pubblico ma siano destinate ad uso

collettivo, e siano vincolate a non subire alcuna modificazione nel tempo, il corrispondente volume verrà computato per il 50%. I volumi che interrompono la continuità della parte a “pilotis” sono computati integralmente nel calcolo del volume. L’altezza dei pilotis dal piano di calpestio all’intradosso delle travi non potrà essere inferiore a ml. 2,40.
Nel computo del volume saranno escluse le parti di volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttiva. I piani cantinati (interrati) non si computano nel calcolo del volume del fabbricato.

Su = Superficie utile lorda

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori.
Con esclusione altresì:
• dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
• dei balconi e terrazze scoperte; delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte e con almeno due lati liberi;
• delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

S/a = Servizi e accessori

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile:
a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedano la superficie di mq 18 per ogni alloggio:

b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
d) i piani seminterrati o interrati, purchè di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili.
La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità.
L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali.
e) dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06//1989 n. 236.
La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.
Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica; a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.
La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.
La sola superficie utile calcolata, serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

S.a.u = Superficie utile abitabile

Ai sensi del D.M. 801/1977, art. 3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.
La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

S.n.r. = Superficie non residenziale

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S.n.r.) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

S.c. = Superficie complessiva

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale (S.c. = S.u.a. + 60% S.n.r.).

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. della legge 10/1977.

Q = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,50; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

Rc = Rapporto massimo di copertura

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

Ae = Area edificabile

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un’edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

Hf = Altezza delle fronti

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per

fronti a filo strada), o nell’ambito del ritiro di legge, o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso d coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 35% di pendenza e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 35% di pendenza e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.
Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:
- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20 ed 1/3 della lunghezza delle fronti;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici, quali: vani scala, ascensori, canne fumarie, ed altri volumi tecnici e/o accessori, a condizione che il loro volume non sia superiore al 2% del volume complessivo del fabbricato .

(H.max) – Altezza massima e minima degli edifici:
(He max) **–** Altezza esterna massima degli edifici:
per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell’edificio.
Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato: – l’intersezione dell’estradosso del solaio di copertura e il piano verticale della facciata, quando la copertura sia piana;
- l’intersezione dell’intradosso del solaio di copertura con il piano della facciata, quando la copertura sia inclinata (linea di gronda),

semprechè la falda non superi il 35% di pendenza e/o il colmo non ecceda la misura di mt. 3,50 rispetto all'ultimo solaio.

E come riferimento alla base del fabbricato:

- l'intersezione della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;
- l'intersezione della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione, o da quello del terreno sistemato.

Ai fini della determinazione delle altezze massima (H) e minima (h) si osservano le seguenti norme:

a) In caso di terreni "pianeggianti" il riferimento, in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona ed il piano orizzontale corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa. L'altezza massima e quella minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.

b) In caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità sarà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa. L'altezza massima e quella minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.

c) Nel caso di edificazione a "gradoni" l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica. Nel caso delle mansarde si considera l'altezza media della struttura di copertura, per quelle rese abitabili.

d) Nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando esso occupi più di 1/3 della lunghezza del fronte corrispondente. Analogamente, quando, in caso di copertura inclinata, vengono realizzati degli abbaini ed essi occupino più di 1/3 del fronte corrispondente, al fine della misurazione dell'altezza si assumerà come riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino con il manto della

copertura di cui questo fa parte. Qualora il solaio di copertura a falde, superi la pendenza del 35%, e/o l’altezza del colmo superi i 3,50 ml di altezza, l’altezza dell’edificio va riferita al punto medio del tetto al suo estradosso tra la gronda ed il colmo.
e) Non vengono considerati ai fini della determinazione dell’altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici, quali: vani scala, ascensori, canne fumarie, ed altri volumi tecnici e/o accessori, a condizione che il loro volume non sia superiore al 2% del volume complessivo del fabbricato .

Inoltre ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:
a) lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
b) l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
c) i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

(Hi.max) – Altezza interna massima degli edifici:
misura la differenza tra la quota del livello di pavimento situato alla quota più bassa e la quota della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l’estradosso del solaio di copertura (linea di gronda).

Np = Numero dei piani
Per numero dei piani si intende il numero totale delle elevazioni, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

Piani fuori terra

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio;

se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile vero valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte.

Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili.

Lunghezza massima delle fronti

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità e conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali, negli edifici residenziali, è data dalla somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli

edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.
Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali, così come stabilito dall’art.10 della L.R. 71/78.

Comparto

Al fine di favorire gli interventi attuativi nelle ZTO A e B si può attivare il comparto come definito dalla L.R. 71/78 all’art.11.

Criteri di misura delle distanze tra edifici

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici e sono misurate normalmente ai fronti degli edifici.
La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).
Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,50.

Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere mai inferiore a m. 5,00 oppure deve essere in aderenza, a meno dei giunti tecnici.
Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua, in aderenza, anche su richiesta di uno dei proprietari.

TITOLO TERZO
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I: *ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO*

Art. 48. Campionatura

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere in - sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

Art. 49. Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio (cortili, chiostrine, e simili), e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. I prospetti interni prospicienti chiostrine, cortili, patii, ecc., devono essere progettati e realizzati con la stessa cura, dettagli architettonici, finiture e materiali, dei prospetti principali.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca

armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.
Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.
Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Dirigente, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.
Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 50. Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
1. aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
2. porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m.2,50 se la strada ne è privata.
Le decorazioni di maggiore sporgenza non potranno essere praticate ad una altezza inferiore a mt.6,20.
Il basamento dei fabbricati non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.

Sono vietati i gradini sporgenti nelle strade, o in luoghi di uso pubblico, salvo specifiche autorizzazioni dell’Autorità comunale.
Sono vietati i cavalcavia e gli archi che attraversano le strade e qualunque altra opera che alteri la continuità dell’allineamento stradale e ingombri il suolo e l’area pubblica.

Art. 51. Balconi

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente alle seguenti condizioni:
1. l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto;
2. tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di ml.1,50.
I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml.12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00.

Art. 52. Infissi e serramenti

Nei fabbricati che limitano con le vie, le porte dei piani terreni e i cancelli non possono farsi aprire verso l’esterno, su area delle strade; le finestre del piano terreno non possono essere munite di persiane o serramenti che si aprono all’esterno verso la strada ad un’altezza minore di m.3,20 dal suolo.

Le finestre, i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar passaggio alla luce non possono essere munite di carta, di tela o di altre simili materie, ma di serramento con vetri o cristalli.
Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura e le persiane delle finestre dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono e decente stato e sempre con tinta uniforme per l’intero singolo caseggiato.

Art. 53. Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del dirigente.
Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.
L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il dirigente potrà ordinare la rimozione a loro spese.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, il dirigente ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.
La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.
Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il dirigente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito.
Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.
Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il dirigente potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 54. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

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

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

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese de titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invio di pagamento, in difetto si procede in via forzosa.

Art. 55. Numero civico degli edifici

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del comune.

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

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

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

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
Il numero civico deve essere collegato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2,00 m. a 3,00 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.
L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 56. Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

Art. 57. Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.
Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.
Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Art. 58. Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale

Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.
Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, o in rame.
Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc.).
I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 59. Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'edilizia esistente del territorio comunale, nei casi in cui è ammessa la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie. I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 60. Insegne dei negozi

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.

Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

Art. 61. Edicole Votive

Costituiscono a tutti gli effetti elementi di arredo urbano le edicole votive, i chioschi e gli elementi sacri posti su facciate di edifici, ai bordi delle strade, in nicchie o costruzioni autonome in tutto il territorio comunale. Esse vanno tutelate e salvaguardate come momenti significativi testimonianti la memoria storica della cultura popolare e religiosa.

Ogni intervento su questi elementi deve essere pertanto finalizzato alla loro conservazione e deve perciò configurarsi come un atto rivolto alla sua preservazione nel tempo; sono ammessi quindi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.
Gli elementi che formano tali oggetti vanno curati e trattati secondo la loro composizione e natura; le immagini e le raffigurazioni pittoriche; gli affreschi e gli elementi statuari non possono essere alterati, né rimossi, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Dirigente.
Se fanno parte di muri, edifici, manufatti edilizi, gli interventi ammessi sul supporto esterno devono comunque prevedere la loro tutela e salvaguardia. Non é possibile pertanto rimuoverli o abbatterli. In casi particolari é possibile la rimozione, salvo la ricostruzione dell’elemento, e previa autorizzazione rilasciata dal Dirigente.
E’ possibile costituire nuove edicole votive, nicchie ed elementi sacri, previa autorizzazione del Dirigente e a condizione che siano organicamente inseriti nel contesto edilizio ed urbano.

Art. 62. Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc) deve essere ispirato alle forme di maggiore semplicità possibile. E' preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

CAPITOLO II: *NORME IGIENICHE*

Art. 63. Requisiti di legge

Tutti i locali di abitazione debbono avere i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle leggi sanitarie e dalle istruzioni ministeriali 20-06-1896 e sue successive modifiche con decreto Ministeriale 5 luglio 1975. In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito dai successivi articoli.

Art. 64. Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

1. patio o cortile: si intende per patio lo spazio interno di un edifico a un solo piano, o all'ultimo piano di un edifico pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

2. chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

3. cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come "cortile" o "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione;

nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.
Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.
Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolamentate pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 65. Distanze minime tra pareti finestrate

Nei nuovi edifici ricadenti in zone che non siano centro storico, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m.10.
Nella zona di espansione edilizia è anche necessario che, qualora uno dei due edifici sia più alto di m.10, la distanza minima sia pari all’altezza del fabbricato più alto.
La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle dei superiori paragrafi nel caso di sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni di edifici nel vecchio centro urbano, sui vecchi allineamenti, salvo le norme e le prescrizioni delle leggi speciali.

Art. 66. Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 67. Scarichi e convogliamento acque luride

Ogni acquaio, lavabo, bagno o gabinetto dovrà avere il proprio sifone idraulico e deve essere dotato di acqua corrente. I collettori discendenti di acque luride saranno provvisti di sifone idraulico successivamente ad ogni attacco di tubo di scarico che si converge. Detto sifone può essere posto ad ogni piano di fabbricato successivamente alla serie di attacchi di ciascun appartamento.

I condotti di scarico saranno formati da tubi cilindrici di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con congiunture ermetiche.

I tubi collettori non dovranno avere diametro interno inferiore a m.0,12, la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso, ma non mai minore all’uno per cento, e dovranno essere allacciati alla fogna stradale.

Non è consentita nell’ambito urbano la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti il loco.

Art. 68. Acque piovane - Grondaie e pluviali

Le acque delle coperture devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda, sufficientemente ampi, per riceverle e condurle a capaci tubi pluviali verticali sino al piano di strada.

In detti canali di gronda, come nei tubi pluviali, è assolutamente vietato immettere le acque luride.

I tubi pluviali di scarico delle acque dei detti devono essere in numero sufficiente, di diametro convenienti per smaltire la pioggia e non mai inferiore ai cm.7 ed applicati o esternamente ai muri perimetrali.

In ogni caso, i terminali dei pluviali dovranno essere formati con tubi di ghisa o di altro materiale impermeabile e resistente agli urti; almeno per m.3 dal suolo.

I pluviali non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili.

Per le costruzioni esistenti all’atto di entrata in vigore del presente regolamento, è consentito che i tubi terminali aggettanti su suolo pubblico restino esterni ai fabbricati anche per gli ultimi 3 metri finché l’Autorità Comunale non ne prescriverà l’incasso.

I proprietari delle case hanno l’obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.

Le acque piovane dei tetti e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere incanalate unitamente o separatamente alle acque reflue e convogliate nella fogna bianca stradale ove essa esista. La conduttura sotterranea dovrà essere fatta con tubi di materiale impermeabile a congiunture ermetiche. Nelle vie ove manchi la fogna bianca, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili.

Negli edifici cimiteriali, qualora la copertura abbia un effettivo carattere speciale dal punto di vista architettonico e decorativo e sia realizzata con materiali speciali che ne fa assumere valore

preminente nella costruzione, su parere della Commissione edile, il dirigente, potrà con deroga, autorizzare che vengano omessi sia il canale di gronda che i pluviali, a condizione che la soluzione per lo smaltimento della acque meteoriche sia accettabile ed esse non defluiscono su suolo pubblico fuori del lotto.

Art. 69. Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui a presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 70. Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile minima di 100 cm., salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

Art. 71. Fabbricati in terreni con forte pendenza

Nelle costruzioni fatte dove il terreno è a forte pendenza e vengono effettuati tagli o sbancamenti a mezza costa, è proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come pareti del fabbricato. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di cm.80.

Art. 72. Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio

Così come previsto dall’art.18 della L.R. n.4 del 16/04/2003 inerente le Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio il PRG promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui

all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della L.R. 26 maggio 1973, n. 21.
Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.
Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.
Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.
Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.
Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del dirigente dell'ufficio tecnico comunale.

Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Art. 73. Volumi tecnici

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili oltre il piano di copertura. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali.

Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

Art. 74. Mansarde e sottotetti

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.

Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferire al 35% e se destinati a depositi e servizi accessori.

Art. 75. Soppalchi

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.;

almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

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

Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione dell'aria e, fermo restando alcuni punti di contatto di natura strutturale, il piano di calpestio del soppalco deve essere staccato dalle pareti del locale circostante almeno per tre lati.

Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

Art. 76. Piani cantinati o interrati

Sono consentiti le destinazioni quali: attività commerciali ed artigianali, come parte integrante dell'attività principale posta ai piani fuori terra, a condizione che la superficie interrata non sia superiore a quella principale e che l'altezza utile interna sia non inferiore a mt. 3,50.

E' consentita la locazione di servizi tecnici dell'edificio e delle autorimesse pertinenziali (Box) in parte interrata di altezza utile netta interna di almeno mt. 2,30. Nel caso di parcheggio di uso pubblico l'altezza prescritta è di mt. 3,00.

In tutti i casi predetti l'aerazione dei locali deve essere assicurata con impianti adeguati di ricambio d'aria, assistiti anche da sistema di alimentazione autonoma rispetto ai servizi a rete Il deflusso delle acque di scarico deve essere assicurato con sistema di

sollevamento, alimentato anche da impianto autonomo di servizi a rete.
I piani risultanti, a sistemazione realizzata, al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 77. Piani seminterrati

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,70, limitatamente al solo volume fuori terra.
Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.
I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m. 3,00; se la quota del soffitto sia in media m.1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine praticabile con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di

massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.
Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell’area del pavimento, e mai inferiore a mq.0,80 con il lato inferiore di almeno cm.30 sul livello del marciapiede.

Art. 78. Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario, o avere il pavimento più elevato dal piano stradale di almeno 30 cm; questo spazio sarà utilizzato come vespaio eseguito con solaio. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.
I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.
I piani terreni per destinazioni commerciali, limitatamente al centro abitato (zone A1, A2, B1, B2, B3 B4) e sempreché si tratti di edifici preesistenti al PRG non hanno limitazioni per l’altezza utile minima, né per la superficie minima.
Nel caso che un piano terreno, privo di sottostante piano seminterrato o interrato, debba essere adibito ad uso residenziale o ad altro uso che comporti la permanenza di persone, anche solo diurna, il pavimento deve essere isolato dal terreno di sedime del fabbricato, con l’applicazione di uno strato adeguato di materiali idonei e sia assicurato il deflusso delle acque piovane nella rete di raccolta pubblica.
Nelle zone A l’altezza netta interna dei piani terreni non può essere inferiore a mt. 2,70.

Nel centro storico sono conservate le altezze esistenti purché non inferiore a mt. 2,70 anche in occasione di demolizione e ricostruzione del fabbricato e sono consentite tutte le destinazioni di cui al primo comma, eccezion fatta per quelle a luogo di riunione e a parcheggi pubblici e di uso pubblico per le quali rimane prescritta l'altezza di mt. 2,70.
In tutte le zone l'altezza utile minima dei piani terreni, adibiti ad autorimessa ad una sola autovettura (box) e/o a deposito di motocicli e carrozzine, o di altri materiali di sgombero, deve essere di almeno mt. 2,40.
Nel caso in cui la quota di pavimento del piano terra, privo di seminterrato o interrato, viene rialzato rispetto alla sistemazione esterna o marciapiede fino ad un metro, tale rialzo non costituisce volumetria.

Art. 79. Norme comuni a tutti i piani abitabili

Le altezze minime e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione, se non specificatamente indicato dalle presenti norme e dalle leggi regionali, sono definite da D.M. del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.
La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

Art. 80. Fabbricati nel territorio aperto

I fabbricati nel territorio aperto (verde agricolo) debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali ad una distanza non inferiore a mt.50. Se la posizione della

falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 81. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

CAPITOLO III: *NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA*

Art. 82. Manutenzione delle aree

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

In particolare nelle zone omogenee “A” e “B” del P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree libere e/o non ancora edificate di mantenere pulito e decoroso ogni lotto di terreno. È fatto obbligo altresì il mantenimento di un buon stato di conservazione dei muri in pietra, delle recinzioni e di quant’altro visibile dalla pubblica via. Il terreno libero deve essere oggetto dello opere di manutenzione ordinaria appropriate, pulizia da sterpaglia, pulizia per evitare pericoli di incendio o di pubblica incolumità, recupero e consolidamento di ruderi e fabbricati esistenti, divieto di discarica di elementi.

Nel caso in cui tali opere non vengano correntemente eseguite il dirigente può provvedere direttamente emanando i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 83. Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

1. essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le

alberature con le assenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
2. essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.
L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

Art. 84. Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l’ubicazione, l’entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta e ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta.
Il dirigente potrà rilasciare l’autorizzazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento indicando chiaramente i limiti, la durata e l’entità.
Allo scadere del termine se l’autorizzazione non è rinnovata l’area dovrà essere liberata dal deposito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente, salvo diverse indicazioni contenenti nel provvedimento di autorizzazione.
In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il dirigente potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni

sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 85. Tabelle di affissione e corpi illuminanti

Il Comune ha facoltà di collocare per servizio pubblico, sui muri esterni degli edifici o privati, e senza pagare alcun compenso ai proprietari degli immobili, oltre alle tabelle delle vie e dei numeri civici, le lapidette dell’altitudine del luogo, le tabelle per l’affissione degli avvisi pubblici, i fanali della pubblica illuminazione, le loro mensole di sostegno, i fili per la luce elettrica, a condizioni però di non creare pregiudizio o danno per gli edifici.

Art. 86. Recinzione di angoli morti

Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici, in seguito a voto della Commissione edilizia, il dirigente potrà disporre l’esecuzione delle opere che siano giudicate necessarie per impedire inconvenienti contro il decoro, l’igiene e la sicurezza.

Art. 87. Rimozione di tabella e di recinzioni comunali

É vietato ai rispettivi proprietari di immobili di rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.

Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all’autorità Comunale.

Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiate le tabelle o le opere previste dai due articoli precedenti, esse dovranno essere ripristinate e restaurate a cura e spese del proprietario dell’edificio.

CAPITOLO IV: *NORME DI BUONA ESECUZIONE*

Art. 88. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 89. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

Nelle caso di opere con puntelli e organi metallici di consolidamento per lavori di consolidamento provvisorio, la durata degli interventi non può essere superiore a mesi due.

Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà a norma di legge d’Ufficio.

CAPITOLO V: *USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI*

Art. 90. Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del dirigente, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il dirigente, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al manufatto che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze.

E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogna o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del dirigente, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il dirigente potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche,

elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.
Il concessionario, oltre al pagamento della tassa ove prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito. Per tutti i casi sopraindicati la richiesta dovrà contenere l'ubicazione, la superficie da occupare, la durata, la causale e le condizioni e le modalità di occupazione del suolo. Alla domanda sarà acclusa una planimetria in scala adeguata dell'area di cui si richiede l'occupazione.

Art. 91. Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al dirigente i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il dirigente ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 92. Uso di discariche e di acque bianche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPITOLO VI: *GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ*

Art. 93. Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori

Le opere sul fronte stradale debbono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziati appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada;

essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione entro i termini stabiliti dalla concessione.

In caso di forza maggiore dovesse essere necessaria una temporanea sospensione, la stessa non potrà essere superiore a giorni 20; in tal caso il proprietario dovrà sempre assicurare l'incolumità e la viabilità.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al dirigente, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario la concessione.

Art. 94. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1. nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. cognome e nome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5. una sezione schematica dell'edificio indicarne il numero dei piani in progetto.

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

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il dirigente potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

1. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
2. si tratta di lavori esclusivamente interni;
3. si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
4. ostino ragioni di pubblico transito.

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

Art. 95. Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta

dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il dirigente potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 96. Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere, quando ciò sarà necessario, i materiali stessi dovranno essere calati entro cofani, secchi o appositi canali chiusi.

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

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

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

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

Art. 97. Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il direttore dei lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e

provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.
Il dirigente potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 98. Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
In ogni caso, trascorso, un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.
In caso di inadempienza il dirigente potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 99. Disciplina generale del cantiere di costruzione

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m.0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.
I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
Il dirigente, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 100. Chiusure di aree edificabili

Il dirigente può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano aspetto decoroso e altezza minima di 2,50 m. e massima di 3,00 m.
Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

TITOLO QUARTO
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORI

CAPITOLO UNICO

Art. 101. Sanzioni

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

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

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

In ogni caso di inadempienza il Dirigente può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 102. Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti

Il dirigente, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a

termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.

Art. 103. Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.
I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme
presenti in quanto applicabili.
Entro tre anni dall'entrata in vigore dal presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 104. Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.
Il dirigente, su conforme parere della Commissione edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'art.41 quater della legge urbanistica e della legge 21.12.55 n.1357 ciò è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

Art. 105. Disposizioni finali

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, conseguente alla approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da regolamenti comunali vigenti fino a quella data.