

COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO
Provincia di Agrigento
REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguato al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007

Marzo 2007

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I
Norme preliminari

Art.1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già realizzate o da realizzare nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati costituenti gli strumenti urbanistici.

Art.2

Richiamo a disposizioni generali di legge

All'interno del territorio comunale si applicano le disposizioni del presente Regolamento Edilizio, a meno che leggi, decreti o altri atti giuridicamente sovraordinati al R.E. stesso non dispongano, sulle varie materie, in maniera differente.

Le disposizioni del presente Regolamento si intendono integrative del Codice civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 872 del codice stesso.

CAPO II
Regimi autorizzativi

Art.3

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 5, 6 e 7 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione rilasciata dal Funzionario responsabile nominato dal Sindaco, ai sensi delle leggi vigenti.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro di cui al successivo art. 79 che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definite dall'art.20 della L.R. 71/1978, lett. d) e lett. e);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) esecuzione di opere di urbanizzazione realizzate da privati (strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di

distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque reflue;

- h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- j) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati e simili non costituenti pertinenze di edifici esistenti;
- k) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

Art.4

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata. Tale modalità può essere richiesta in particolare per la realizzazione delle iniziative di perequazione fondiaria previste dal PRG.

Art.5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Funzionario responsabile, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, previo parere del Tecnico comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari i lavori e le attività di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985 e comunque i seguenti:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art.20 della L.R. n.71/78, e meglio specificate nei successivi articoli;
- 2) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 3) l' impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 4) i depositi di materiali su aree scoperte; l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami; l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere e la realizzazione delle opere connesse;
- 5) le demolizioni senza ricostruzione;
- 6) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
- 7) costruzioni di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
- 8) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
- 9) rinterrati e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 10) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;
- 11) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 12) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;

- 13) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc.
- 14) l'uso di acque pubbliche;
- 15) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 16) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
- 17) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale.
- 19) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 20) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 21) l'esecuzione di lavori di manutenzione e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 22) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito.
- 23) modifiche di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere edili, previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.
- 24) il frazionamento di unità immobiliari, non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente, in un maggior numero di unità immobiliari, secondo quanto prescritto dall'art. 20, comma 8, della L.R.S. n°4 del 16 aprile 2003.

Le autorizzazioni di cui al comma 23) sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali, nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e sempre che si riferisco ad opere conformi alle destinazioni del PRG.

Art.6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli art.3 e 4 o dell'autorizzazione del Funzionario responsabile di cui all'art.5 i seguenti lavori ed opere:

- 1) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art.20 della L.R.n.71/78, lett.a);
- 2) recinzioni di fondi rustici, secondo quanto indicato nella Circolare Assessoriale n°2/92 del 20/07/92;
- 3) costruzione di strade poderali;
- 4) opere di giardinaggio;
- 5) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie;
- 6) costruzione di serre, nelle zone di verde agricolo;

- 7) cisterne ed opere connesse interrato;
- 8) opere di smaltimento di acque piovane;
- 9) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
- 10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- 11) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 12) opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

Qualora le opere sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Art.7

Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione, bensì a comunicazione, da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di seguito specificati, le opere interne alle costruzioni non rientranti nella manutenzione ordinaria, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- a) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) modifiche delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente PRG, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive. Sono inoltre da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione, le chiusure di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

Non sono, altresì, soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 4 del 16 aprile 2003, la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie.

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art.15, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui ai precedenti commi, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di: cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, nel caso si tratti di realizzazione di strutture precarie; e venticinque euro per ogni metro quadro, nel caso di chiusura di verande e balconi;
- b) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo;
- c) nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile, ove prescritto;
- d) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

Le opere interne non sono soggette agli oneri di cui all'art.3 della L.10/1977.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, per i quali è necessaria l'acquisizione preventiva del nulla osta degli Enti di Tutela.

Art.8

Denuncia di inizio attività

In alternativa alla concessione ed autorizzazione edilizia, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 23 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e recepito dall'art. 14 della L.R. n°2 del 26 marzo 2002, e successive modificazioni:

- a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto legge 23 ottobre 1993, n. 398;
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) gli interventi sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'approvazione del presente piano, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- d) gli interventi di nuova costruzione nonché i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti da realizzare in attuazione del PRG, nelle parti del territorio comunale per le quali il PRG definisca precise disposizioni di dettaglio.

La realizzazione degli interventi sopraelencati che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesta dalle disposizioni di legge vigenti.

Art.9

Disciplina della denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al Sindaco la Denuncia d'Inizio Attività (DIA), accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La DIA verrà corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata entro tale periodo dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

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

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi delle norme vigenti. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari e le ricevute degli oneri concessori se dovuti.

Art.10

Adempimenti comunali in ordine alla denuncia di attività

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

È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Art.11

Contributo per il rilascio della concessione

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo è stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione. [In particolare il rilascio delle concessioni singole è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.](#)

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Il costo delle opere a scomputo del contributo è determinato sulla base del progetto delle opere stesse, accompagnato dal relativo computo metrico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, il costo di tali opere può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi di realizzazione delle opere.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penality massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere ridotta nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Art.12

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

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

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente

edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai **sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153**;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

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

CAPO III

Richiesta e istruttoria della concessione e della autorizzazione

Art.13

Richiesta di concessione o di autorizzazione

Le domande per ottenere la concessione o l'autorizzazione a eseguire le opere indicate agli articoli 3, 4, 5 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.); nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare eventualmente la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti, nonché i vincoli istituzionali e le destinazioni d'uso del PRG vigente;
- 2) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, del soggetto al quale deve essere intestata la concessione, se diversa dal richiedente, unitamente al consenso di quest'ultimo;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione o l'autorizzazione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

Art.14

Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, almeno in quadruplica copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione, costituito almeno dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
- 2) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato, e stralcio dell'elaborato di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione);
- 3) stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;
- 4) planimetria quotata della zona, con riportate le linee di suddivisione catastale, estesa per un raggio di m. 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti; vanno attentamente documentati eventuali elementi di arredo urbano esistenti quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;
- 5) planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:200 o 1:500, recante:
 - a) gli estremi di approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione delle aree non edificate;
 - d) le quote altimetriche di progetto dell'area in relazione a quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione e delle caratteristiche degli eventuali muri di sostegno;

- g) lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti urbane esistenti;
- 6) Piante quotate, normalmente in rapporto 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, dei singoli volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali;
 - 7) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.10 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; nel caso di lotti interclusi tra edifici esistenti e confinanti con spazi pubblici devono essere allegate due sezioni verticali quotate contenenti l'ubicazione delle sagome degli edifici circostanti e la posizione e quote dei piani stradali.
 - 8) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
 - 9) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
 - 10) eventuali particolari delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
 - 11) completa documentazione sugli scarichi delle acque reflue e sui relativi sistemi di smaltimento. Per gli edifici anche parzialmente destinati ad impianti produttivi devono essere indicate le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi di insediamenti produttivi;
 - 12) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride; alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti di presa;
 - 13) calcolo dei dati metrici di progetto sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri di cui all'art.3 della L.10/1977; nel caso di interventi su edifici esistenti e di costruzioni ed impianti autonomi destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali da assoggettare a concessione dovrà essere redatto un computo metrico estimativo sommario delle opere da realizzare, al fine di stabilire il costo documentato di costruzione;
 - 14) eventuale documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
 - 15) dichiarazioni del progettista attestanti la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L.9.1.1989, n.13 e relativi decreti attuativi e loro succ. mod. e integr., relative al superamento delle barriere architettoniche, e nella L. n.46/90 e succ. mod., sulle caratteristiche degli impianti;
 - 16) opportuni studi geologici e geotecnici che dimostrino la compatibilità dell'intervento in relazione alle eventuali condizioni di dissesto ed il livello di pericolosità esistente nella zona d'intervento.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nel caso di interventi che riguardino edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, agli elaborati sopraelencati vanno aggiunti i seguenti elaborati illustrativi dello stato di fatto:

- 1) Piante quotate a scala non inferiore a 1/100 di tutti i piani esistenti compresi piani interrati e coperture, con la specificazione della destinazione d'uso di ogni ambiente;
- 2) Prospetti esterni alla stessa scala con la indicazione degli eventuali elementi decorativi e dei materiali adoperati;
- 3) Almeno due sezioni verticali quotate, tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte e a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche;
- 4) Relazione tecnico-descrittiva dello stato di fatto dalla quale risultino le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio e degli edifici interessati;

Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero, alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari.

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o canalizzazioni private, deve essere allegata alla domanda anche copia della relative autorizzazioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura dinamica comunale, deve essere allegato il progetto di smaltimento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto nel rispetto della normativa vigente; sulla rispondenza di tale progetto alle norme di legge deve pronunciarsi espressamente il responsabile del Servizio di Igiene pubblica.

Nel caso che la richiesta di concessione e/o autorizzazione riguardi immobili sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi vigenti, l'elenco degli elaborati progettuali va integrato con quelli di rito richiesti, per le approvazioni ed i nulla osta di legge, dagli organismi preposti alla tutela (Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Soprintendenza ai Beni Culturali, Enti competenti per gli accessi da strade nazionali e provinciali fuori del centri urbani).

L'acquisizione delle sopradette autorizzazioni e nulla osta, così come dell'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi della L.64/1974, può essere richiesta dal Funzionario responsabile prima dell'esame del progetto da parte dell'Ufficio tecnico.

Le suddette autorizzazioni sono in ogni caso richieste prima del rilascio della concessione.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle "superfici" sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di

urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previa accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art.15

*Documenti a corredo di domande di concessione
o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità*

Qualora la richiesta di concessione o autorizzazione riguardi la realizzazione di opere di modesta entità, nell'ambito di quelle indicate nell'art.3, lett. l) ed m) e nell'art.5, a corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione almeno in triplice copia:

- estratto di mappa catastale della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elementi tecnici necessari a fornire gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

Per le aree e per le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Art.16

*Procedure per la presentazione delle domande
di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni*

Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art.7, corredata dai necessari documenti devono essere inoltrate al Sindaco in uno dei seguenti modi:

- a) mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tal caso l'Ufficio stesso rilascia apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, e la data di ricevimento.
- b) mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

Qualora il Funzionario responsabile o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere, rispondano in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al primo comma del presente articolo.

La domanda di concessione edilizia deve essere presentata al Sindaco nelle forme specificate nei precedenti punti a) e b); all'atto della presentazione della domanda l'Ufficio comunale ricevente è obbligato a rilasciare apposita certificazione di ricevimento e successivamente a comunicare all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali possono essere richieste dall'Ufficio una sola volta durante l'iter istruttorio.

Il procedimento, per quanto attiene ai tempi, è regolato dalle disposizioni contenute nel 3° comma dell'art. 2 della L.R. n.17/1994.

Art.17

*Rilascio della autorizzazione
Procedura di silenzio assenso*

La autorizzazione è rilasciata dal Funzionario responsabile, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica.

La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art.3 della L. 28 gennaio 1977, n.10, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10, 3° c. della l.r.37/1985.

L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Funzionario responsabile non si pronunci nel termine di gg.60 dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente, fatti salvi eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Funzionario responsabile del loro inizio.

Nel caso di interventi su parti strutturali ovvero di particolare complessità, il Funzionario responsabile, nel termine di gg. 60 dalla presentazione dell'istanza, può richiedere, ad integrazione della documentazione descritta nel precedente art. 13, la presentazione di elaborati grafici esplicativi. In tal caso il silenzio-assenso si forma decorsi ulteriori 60 gg. dalla presentazione degli elaborati richiesti.

Art.18

Istruttoria relativa alla domanda di concessione

Ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento, l'avvio del procedimento stesso è comunicato dal responsabile, con le modalità previste dagli artt. 4 e 5 della L n. 241/90 e succ. mod e int. , ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire.

L'esame delle domande di concessione deve avvenire seguendo l'ordine progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dai seguenti organi:

- Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della AUSL;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio tecnico comunale;

Art.19

Progetti di massima

È consentito, in via eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di notevole interesse, sottoporre preventivamente al parere dell'Ufficio tecnico, anche progetti preliminari, allo scopo di ottenere il suo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art.19 bis

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio e il suo compito consiste nel coadiuvare l'Amministrazione, attraverso l'espressione di pareri tecnico - amministrativi.

Il parere della Commissione Edilizia sui progetti edilizi riguarda, oltre agli aspetti di legittimità tecnica e giuridica, anche gli aspetti estetici dell'opera ed il suo inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio nella valutazione della mancanza di pregiudizio per l'assetto territoriale nel caso di rilascio di concessioni in sanatoria ad immobili realizzati in aree soggette a vincoli di piano e nella valutazione dell'interesse pubblico alla demolizione nel caso di annullamento di concessioni edilizie.

La Commissione Edilizia dà parere non vincolante, ove richiesto, al Responsabile dell'UTC e al Consiglio comunale, secondo le rispettive competenze:

- a) sulle varianti al presente Regolamento edilizio e alle previsioni del PRG vigente;
- b) sui piani esecutivi redatti in applicazione del PRG vigente;
- c) sui piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- d) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia e sulle relative varianti;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- g) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio, riguardanti la applicazione del PRG all'interno del territorio comunale, che il Responsabile dell'UTC ritenga di dover sottoporre.

Art.19 ter

Composizione della Commissione Edilizia

La C.E. si compone di membri di diritto e di membri elettivi, nominati con determinazione sindacale così distinti:

- Sono membri di diritto:
 - a) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico responsabile di servizio dell'Ufficio tecnico da lui delegato che la presiede;
 - b) il Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della AUSL o un suo delegato;
- Sono membri elettivi:
 - a) un Avvocato
 - b) un Geologo
 - c) un Ingegnere
 - d) un Architetto
 - e) un Geometra
 - f) un Agronomo
 - g) un Esperto

L'Avvocato, il Geologo, l'Ingegnere, l'Architetto, l'Agronomo ed il Geometra saranno nominati con determinazione sindacale su terna proposta dai rispettivi ordini professionali, che dovranno formularle sulla base di comprovata competenza, esperienza e professionalità, nei relativi settori e per le materie che ineriscono il campo urbanistico.

L'esperto sarà designato dal Sindaco sulla base dei curricula presentati a seguito di invito pubblicato all'Albo Pretorio rivolto a ingegneri, architetti, geometri, periti edili o industriali, geologi, agronomi, giuristi, amministrativisti ed urbanisti, esperti in materie attinenti l'attività della Commissione.

Il Sindaco, con propria determinazione, può nominare membri supplenti nella misura massima di quanti sono gli elettivi, per sostituire questi ultimi in caso di motivata assenza; può anche chiedere la consulenza di tecnici specializzati, nei casi in cui lo ritenga necessario.

L'elezione dei membri è regolata dal R.D. n.383/1934; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela prevista per gli Assessori (L.n.148/1915 art.136); inoltre i membri possono essere componenti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ.Min.LL.PP. n.3968/1966).

La CE dura in carica fino all'insediamento del nuovo Sindaco eletto; i membri sono rieleggibili. Si ritengono decaduti i membri elettivi che si assentano per più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

- L'eventuale giustificazione dell'assenza deve essere formulata per iscritto al presidente della CE.
 - Si ritengono in ogni caso decaduti i membri elettivi che nell'arco di un anno si assentano, quale che sia il motivo, per più di 10 sedute.
 - I sostituti nominati con la procedura di cui sopra, durano in carica fino al rinnovo di tutta la CE; anche per i membri supplenti si applicano le stesse disposizioni di decadenza valide per quelli elettivi.
- Per gli affari di speciale importanza il presidente della Commissione può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art.19 quater

Funzionamento e Pareri della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Segretario e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente;

Gli avvisi di convocazione ai componenti della C. E. devono essere notificati agli stessi almeno tre giorni prima della seduta nel domicilio eletto da ciascuno di essi. L'avviso di convocazione dovrà essere affisso all'Albo pretorio, completo di ordine del giorno, almeno tre giorni prima della seduta.

Il numero legale dei presenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

La funzione di segretario dalla CE viene svolta da un impiegato dell'U.T.C. designato a tale scopo dal proprio dirigente;

La funzione di relatore viene svolta dal funzionario Tecnico dell'UTC responsabile per l'edilizia privata designato a tale scopo dal proprio Dirigente.

L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del

procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine di 10 giorni, dalla data di trasmissione degli atti da parte del responsabile del procedimento. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula al responsabile del settore la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, segnalando al contempo, al responsabile del settore e al Sindaco i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria:

- Richiedendo ulteriori elaborati o atti ritenuti indispensabili per la perfetta comprensione del progetto presentato
- Convocando il progettista per fornire chiarimenti relativi al progetto presentato
- Effettuando un sopralluogo sulle aree oggetto dell'intervento

Il parere definitivo della Commissione sarà espresso nel corso della successiva seduta ovvero entro 10 giorni dal ricevimento degli atti eventualmente richiesti.

I pareri della Commissione Edilizia potranno avere il seguente contenuto:

- a) Parere favorevole;
- b) Parere favorevole condizionato;
- c) Sospensivo per supplemento di istruttoria
- d) Parere contrario.

Il parere contrario dovrà essere adeguatamente motivato, elencando tutte le carenze che hanno portato al rigetto dell'istanza e potrà enunciare gli eventuali criteri di revisione del progetto.

Il parere della Commissione è valido quando sia stato espresso dalla maggioranza dei commissari presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati, o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati, in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado). In tal caso il componente dovrà manifestare il suo interesse, abbandonare la seduta e non partecipare alla discussione (tranne che non sia espressamente convocato per fornire chiarimenti relativi al progetto presentato) e all'emissione del parere. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza.

Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i commissari presenti alla seduta, che riporta i pareri espressi su tutti i progetti esaminati..

I pareri della Commissione Edilizia sono notificati con comunicazione scritta agli aventi causa e a chiunque, avendone titolo, ne faccia richiesta.

CAPO IV
**Rilascio, condizioni e validità
delle concessione e delle autorizzazioni**

Art.20
Rilascio delle concessioni

A seguito del parere espresso dall'Ufficio tecnico e dalla Commissione Edilizia, ove richiesto, il Funzionario responsabile decide sull'istanza di concessione.

Per le istanze respinte viene data comunicazione motivata all'interessato da parte del Funzionario responsabile.

Per le istanze che possono essere accolte viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio della concessione.

L'eventuale rilascio della concessione da parte del Funzionario responsabile, in difformità dal parere dell'Ufficio tecnico deve essere motivato.

La concessione è rilasciata dal Funzionario responsabile al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

In particolare il rilascio della concessione è sempre condizionato alla esistenza ed alla funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione sino alle reti urbane più vicine.

Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed al loro collaudo da parte dell'Ufficio tecnico.

La concessione invece non può essere subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi e per gli effetti delle leggi che regolano l'edificazione in zona sismica ed eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti, secondo quanto riportato nel precedente art. 13;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune dei diritti di segreteria e della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

- c) ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di Previdenza per professionisti od analoghe provvidenze, ove richieste;
- d) dichiarazione, sottoscritta dal richiedente la concessione, con la quale viene vincolata un'area libera o un locale alla destinazione di parcheggio privato, nella misura stabilita dall'art. 41 della L.765/1967 e succ. mod. e con le modalità specificate dall'art.31 della L.R.21/1973.

La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La domanda di concessione si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento della istanza non venga richiesta ulteriore documentazione o non venga comunicato all'interessato un provvedimento motivato di diniego.

In questo caso il richiedente la concessione può iniziare i lavori con le modalità e sotto le condizioni precisate nell'art. 2 della L.R. 31.5.1994. n. 17.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri proprietari.

L'atto di concessione, nonché l'eventuale atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art.7 della legge 28 gennaio 1977, n.10 debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. Ove venga ritenuto opportuno il Funzionario responsabile può richiedere che venga prodotto un Atto d'asservimento di vincolo permanente di inedificabilità assoluta dell'area la cui estensione è stata considerata ai fini della determinazione della volumetria di progetto, secondo i parametri urbanistici vigenti nell'area interessata dalla costruzione.

In ogni caso l'Ufficio tecnico comunale, al momento del rilascio di ogni concessione edilizia, dovrà provvedere a riportare sull'elaborato di zonizzazione del Prg il perimetro esatto dell'area impegnata con la concessione, riportandone gli estremi di identificazione.

Art.21

Efficacia e validità della concessione – Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è

intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Funzionario responsabile, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare un atto di trasferimento della concessione.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art.22

Decadenza, rinnovo e annullamento delle concessioni

La concessione si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di notifica non siano stati iniziati i lavori ai quali la concessione si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg., salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 gg., solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Funzionario responsabile esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

È ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Per le sole opere di completamento può essere concessa, a richiesta dell'interessato e per giustificati motivi, una ulteriore proroga non superiore ad un anno, per l'ultimazione dei lavori.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Funzionario responsabile può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di anni tre dalla data di inizio.

La concessione, fatte salve le altre sanzioni previste dalle leggi vigenti, deve essere annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad atti od elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti essenziali al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- d) nei casi di accertata illegittimità, previo parere dell'Ufficio tecnico.

Art.23

Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Funzionario responsabile le condizioni e le norme alle quali l'autorizzazione stessa s'intende subordinata nonché l'arco temporale entro il quale devono essere iniziate e completate le opere.

Il Funzionario responsabile, sentiti il Tecnico comunale e il Responsabile dell'Igiene pubblica, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e di modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Per particolari manufatti di carattere provvisorio anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi di tempo inferiori ad un anno, può essere rilasciata una autorizzazione con validità temporalmente limitata; nel provvedimento deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità della autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può, per particolari ragioni da motivare adeguatamente, essere rilasciata anche in deroga alle norme ed ai parametri di zona fissati nel Prg, dietro parere favorevole dell'Ufficio tecnico.

I manufatti di cui sopra devono avere le dimensioni strettamente necessarie per lo svolgimento della funzione, essere realizzate in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di quindici giorni dalla data di scadenza della autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Nel caso in cui i manufatti insistano su aree di proprietà comunale il Funzionario responsabile deve rilasciare l'autorizzazione di cui al successivo art. 84 secondo le modalità ivi precisate.

Art.24

Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Funzionario responsabile, anche senza la

presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di atti e/o elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione;
- c) nei casi di acclarata illegittimità.

Nei casi di decadenza e di annullamento il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

Art.25

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Funzionario responsabile in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario; in assenza di una determinazione del Funzionario responsabile sul progetto di variante entro il termine di 60 gg. dalla sua presentazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la eventuale ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Funzionario responsabile non si pronuncia entro 30 gg. dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Funzionario responsabile del loro inizio. Tale disposizione non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939 n.1497.

Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Art.26

Ricorsi

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Funzionario

responsabile, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge, ovvero, entro 120 giorni, mediante ricorso straordinario al Presidente della Regione.

*Art.27
Deroghe*

Il Funzionario responsabile, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentito l'Ufficio tecnico, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, (ai sensi dell'art.16 della L.765/1967, del decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3, e succ. mod. ed integrazioni) , nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

Nel caso in cui le varianti a norme regolamentari o di PRG riguardino opere pubbliche di competenza comunale, si applicano le disposizioni contenute nel Testo unico sulla espropriazione.

CAPO V
Esecuzione, controllo delle opere e violazioni

*Art.28
Inizio dei lavori*

L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella L.n.64/1974 e nella L.1086/1971 e relativi decreti di attuazione, e nel D.P.R. 22.4.1994, n.425, art. 2, per quanto attiene la nomina del collaudatore statico.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune ed all'Ufficio del Genio civile.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. 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, in particolare, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nel successivo art.87.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Funzionario responsabile, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche

ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi i 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art.29

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori alle norme contenute nelle leggi vigenti e nel presente Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto ed alle eventuali prescrizioni inserite nel provvedimento autorizzativo (concessione o autorizzazione edilizia), sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al Funzionario responsabile, il quale disporrà gli eventuali 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 della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 30

Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

La CONCESSIONE o l'AUTORIZZAZIONE costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione, a meno delle variazioni che rientrano tra quelle contemplate dall'art. 15 L. 47/85.

Art.31

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità e agibilità

Affinché gli edifici di abitazione o parti di essi possano essere utilizzati il proprietario deve richiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o agibilità, allegando alla richiesta la sotto elencata documentazione:

- a) una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che attesti la conformità rispetto al progetto approvato ed alle eventuali condizioni poste all'atto della concessione, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti e il rispetto delle norme igieniche stabilite dal presente regolamento, in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idropotabile e lo scarico dei liquami.
- b) certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zona sismica, rilasciato dal Genio Civile;
- c) certificato di collaudo delle strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art.7 della L.n.1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
- d) dichiarazione presentata dal direttore dei lavori per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, con la relativa attestazione di avvenuta presentazione apposta dagli uffici del Catasto;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco nei casi previsti dalla legge;
- f) dichiarazioni e certificazioni di conformità inerenti l'applicazione delle norme relative agli impianti tecnologici;
- g) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art.3 della L.10/1977;
- h) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali;
- i) eventuale altra documentazione prescritta dalle leggi vigenti.

Il certificato è rilasciato dal Funzionario responsabile entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda corredata dai documenti sopraelencati; entro tale termine il Funzionario responsabile può disporre, a mezzo dell'ufficio tecnico, una verifica dei requisiti di abitabilità.

Trascorso tale termine senza che sia data al richiedente diversa comunicazione l'abitabilità si intende attestata.

Eventuali integrazioni documentali, che non siano già nella disponibilità della Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente, devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento della istanza. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di presentazione della documentazione aggiuntiva richiesta.

Per gli immobili non residenziali il proprietario, dopo la denuncia di ultimazione dei lavori, dovrà richiedere la visita del tecnico del Comune, e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica per il rilascio della dichiarazione di agibilità, prevista dalle norme vigenti.

Nella perizia giurata allegata alla domanda di agibilità dovrà risultare la dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato ed alle eventuali varianti, nonché alle eventuali prescrizioni indicate nell'atto di concessione.

Il Funzionario responsabile fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Costatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione il Funzionario responsabile rilascerà la dichiarazione di agibilità, che avrà efficacia dopo 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica previa misurazione del grado di umidità, o, quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Nel caso in cui l'opera sia stata realizzata in base a semplice dichiarazione di inizio attività, il progettista o altro tecnico abilitato, ultimati i lavori, rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Tecnico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art.32

Responsabilità del titolare della Concessione/Autorizzazione, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

Il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, a quelle della C.E o A.E. e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 33

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo (CE, AE, DIA) quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio o parte di esso diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del Titolo Edilizio, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire variazioni essenziali al progetto approvato ai sensi dell'art. 32 del presente R.E.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo art. 34, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei Lavori, la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi della normativa vigente.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo

le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Art. 34

Determinazione delle variazioni essenziali

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere aggiuntive abusivamente eseguite, quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20%;
- c) aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10%;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10%, rispetto a quelli prescritti;
- e) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- f) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Le variazioni di cui ai punti b) e c) non possono comunque comportare aumento del numero di piani e delle unità abitative dell'immobile.

Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a mq 1000, la percentuale indicata nella lettera c) è dimezzata per la superficie eccedente il predetto limite.

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

Gli interventi così determinati, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette previste nel PRG, vengono considerati in totale difformità.

Art. 35

*Interventi di ristrutturazione edilizia
in assenza di Concessione Edilizia o in totale difformità*

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, eseguiti in assenza di C.E. o in totale difformità da essa, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del presente R.E., entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale, la stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

È comunque dovuto il contributo di costruzione di ai precedenti articoli.

Art. 36

Interventi eseguiti in parziale difformità alla Concessione, Autorizzazione o DIA

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.

Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della

agenzia del territorio o da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dalla concessione quelle le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b, c e d del precedente art.34.

Non sono da considerare difformità parziali le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3 per cento.

Art. 37

*Interventi abusivi realizzati su suoli
di proprietà dello Stato o di enti pubblici*

Qualora sia accertata la realizzazione di interventi in assenza di Titolo edilizio abilitativo per l'edificazione, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 38

Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

In caso di interventi realizzati in assenza Concessione o Autorizzazione edilizia, o in difformità alle medesime, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31 e 34, e fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e comunque risulti conforme alle prescrizioni contenute nel PRG.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio o da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 39

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

La realizzazione di interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali competente, apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni e dell'accertamento di conformità.

Art. 40

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio o da un tecnico abilitato, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 37.

Art. 41

Varianti in corso d'opera

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi alle norme contenute nel presente R.E. e alle NTA del PRG, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'articolo 31 del presente regolamento.

Art. 42

Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

In caso di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite.

Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottate le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

Art. 43

Ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 11 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dalla normativa vigente.

Art. 44

Riscossione

I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai precedenti articoli sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

TITOLO II DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art.45

Richiesta di lottizzazione

I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda in carta legale diretta al Sindaco.

Alla domanda, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro legali rappresentanti, deve essere allegato il progetto di P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto, in cinque copie.

I piani di lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente R.E. ed al PRG, con delibera consiliare entro novanta giorni dalla loro presentazione.

Entro tale periodo non si computano i tempi occorrenti per l'ottenimento della eventuale autorizzazione di cui al 3° comma dell'art.14 della L.R. 71/1978, nonché del parere di cui all'art.13 della L 64/1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile.

I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati, e del Genio Civile vanno in ogni caso acquisiti prima della approvazione consiliare.

Il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. si intende acquisito favorevolmente, trascorsi infruttuosamente due mesi dalla richiesta.

Nel caso di P. di L. che interessino centri storici, artistici o di interesse ambientale ovvero interessino aree sottoposte a varianti al PRG adottate ma non ancora approvate, va richiesto il nulla osta di cui all'art. 14, 2°c. della L.R. 71/1978, che deve essere rilasciato dall'Assessorato regionale competente entro novanta giorni dalla richiesta.

Art.46

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- a) uno stralcio del PRG, con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
- b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- c) planimetria di progetto, in scala 1:500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con indicate le particelle catastali interessate, contenente:
 1. la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite una unica concessione edilizia, una sola unità edilizia;
 2. la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 3. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 4. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
 5. il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;
 6. i nominativi dei proprietari di ciascuna delle particelle catastali interessate.
- d) planimetria di progetto alla scala 1:500 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG.
- e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;
- f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;
- g) relazione geologica-geotecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, L.64/1974, relativo al PRG;
- h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;
- j) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle con i parametri ed i dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi sommari delle

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;
- k) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, ecc.;
 - l) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano.
 - m) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di presa;
 - n) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nell'articolo successivo.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

Art.47

Convenzioni nei piani di lottizzazione

Le convenzioni da allegare ai piani di lottizzazione devono prevedere:

- a) l'obbligo da parte del lottizzante di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi, da redigere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- b) l'obbligo di cedere gratuitamente tali opere al Comune;
- c) l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC ovvero, nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, della monetizzazione delle aree secondo i criteri stabiliti dall'art.14 della L.R. 71/1978;
- d) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P. di L.C.;
- e) l'obbligo di corrispondere la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare e proporzionalmente alle stesse, ovvero, nel caso in cui le opere ricadano all'interno della lottizzazione, l'eventuale assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere suddette secondo stralci funzionali in proporzione alle concessioni richieste, calcolate a scomputo degli oneri di cui alla precedente lettera c); il valore da scomputare sarà determinato dall'ufficio tecnico sulla base del computo metrico delle opere da realizzare predisposto dal richiedente la concessione;
- f) l'impegno da parte dei lottizzanti alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- g) i termini, comunque non superiori a dieci anni, stabiliti per la cessione delle aree, per la realizzazione e per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e per la eventuale costruzione, completamento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento; i termini decorrono dalla stipula della convenzione di cui all'ultimo comma del successivo art.47.
- h) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Trascorsi i dieci anni, ovvero comunque in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga che il

comune può concedere per comprovati motivi purchè richiesta entro i termini previsti anni, la validità del P. di L.C. approvato decade per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati.

Art.48

Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art.45 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, prima del rilascio della concessione relativa agli edifici da realizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto sulla base di progetti regolarmente approvati.

Rimane a carico del lottizzante anche il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art.49

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Funzionario responsabile, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, qualora il piano di lottizzazione risulti

meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n.64 e quello della competente Soprintendenza se dovuti, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsti alle lettere a) e c) dell'art.12, 7° c., della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare e, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

Art.50

Concessione di edificare nella lottizzazione

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato al pagamento della quota di contributo di cui all'art.6 della L.10/1977.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed alla loro connessione alle reti urbane esistenti.

Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi sottoposti all'esame dell'Ufficio tecnico e previa concessione gratuita rilasciata dal Funzionario responsabile.

Durante la realizzazione di tali opere il Funzionario responsabile può disporre visite di controllo al fine

di accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto approvato. Le opere realizzate devono essere collaudate dall'Ufficio tecnico.

Art.51

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno di un isolato a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede attraverso la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere secondo quanto stabilito dagli artt. 10 ed 11 della L.R. 71/1978, sempre che ricorrano le condizione per la loro applicazione.

**TITOLO III
DISCIPLINA EDILIZIA**

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art.52

Campionature

È facoltà del Funzionario Responsabile di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici che riguardano aree 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 e nella concessione a edificare.

Art.53

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, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nel caso di fronti cieche sul confine di proprietà, visibili da spazi pubblici, il Funzionario responsabile, sentito l'Ufficio tecnico, può imporre che esse vengano definite ad intonaco, nelle more della costruzione del nuovo edificio sul confine.

I fabbricati sia di nuova costruzione che soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di rilievo artistico o ambientale, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi o del contesto naturalistico. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare prospettive armoniche, il Funzionario responsabile ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

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

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono di norma 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 coloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato prospicienti sulla pubblica via sono indecorose, il Funzionario responsabile, sentito l'Ufficio tecnico, può ordinare 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.53 bis

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG - ad eccezione delle zone A del Prg, nelle quali si applicano le norme di cui al successivo Capo III - sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 7,00.

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.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un ottavo della larghezza della strada o del distacco. La sporgenza non può in nessun caso essere superiore alla larghezza del marciapiede sottostante [diminuita di 20 cm.](#)

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 m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale.

Art.54
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 Funzionario responsabile.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

Ove non ottemperino il Funzionario responsabile potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando 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.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco 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 impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco 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 marciapiede. 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 non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti 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 Sovrintendenza ai BB.CC..

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco 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.

CAPO II

Norme igieniche, sanitarie ed edilizie

Art. 55

Dimensione e dotazione minima degli alloggi

In conformità al DM 5.7.75, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima di mq. 14 (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori), per i primi 4 posti letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti letto successivi.

I monocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto letto e di mq. 38 se dotati di due posti letto.

Gli alloggi in genere debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone a cui l'alloggio è destinato.

Art. 56

Caratteristiche dei locali di abitazione (Edifici urbani ed extraurbani)

In conformità al DM 5.7.1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L 457/1978, e dall'art. 26 LR 37/85 negli edifici urbani i locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, debbono avere le seguenti superfici minime:

- stanza di soggiorno obbligatoria per ogni alloggio: sup. min mq. 14;
- tinello con cabina di cottura: sup. min mq. 14, vol. mc.32;
- stanza da letto singola: sup. min mq. 9, con larghezza non inferiore a m. 1,80;
- stanza da letto doppia: sup. min mq. 11, con larghezza non inferiore a m. 3,00;
- gabinetti con più di tre apparecchi: mq. 3,50, larghezza non inferiore a m.1.40.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq. 5,00, purché aprentesi su un altro locale regolamentare e purché l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente.

Gli alloggi con più di 2 camere da letto debbono disporre di 2 servizi igienici, uno dei quali deve contenere almeno il vaso ed il lavabo, (superficie mq. 2,50; larghezza min. 1,10) e l'altro, i rimanenti apparecchi.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione a pavimentazione ultimata è fissata in m. 2,70, con un'altezza minima d'interpiano di m. 3.00; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché per gli interventi di recupero ai sensi della LR 37/85 valgono le disposizioni della L n. 457/1978 e le disposizione del successivo art.56.

Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.

Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m. 4,80, di cui m. 2,40 per il locale sottostante il soppalco; il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

I locali accessori quali servizi igienici, disimpegni, spogliatoi, magazzini e depositi a servizio delle residenze, autorimesse private, ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a m.2,40.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,10 negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici residenziali e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può superare il doppio della sua altezza.

Tutti i locali di abitazione e quelli destinati ad uffici devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

I ripostigli, i disimpegni, i vani scala colleganti solo tre piani, il secondo servizio di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta.

L'installazione del secondo servizio in locali non aerati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o posto-letto).

Art. 57

Edifici esistenti nei nuclei antichi

Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei antichi negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti (esclusi quindi gli edifici ricostruiti e di nuova costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani ed extraurbani. Il Funzionario può ammettere tali "dimensioni ridotte" anche negli interventi di ampliamento quando quelle regolamentari comportino soluzioni esteticamente non valide.

Per quanto concerne la composizione e la superficie minima ogni alloggio avente uno o più camere da letto deve essere costituito almeno dai seguenti locali:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq. 14 se l'alloggio dispone di una sola camera da letto: mq. 18 se dispone di più camere da letto;
- tinello con cucinino in nicchia od armadio di cottura: mq. 14;

- stanza ad 1 letto: mq. 7,50;
- stanza a 2 letti: mq. 10,00;
- cucina mq. 6 con larghezza non inferiore a mq. 1,80;
- cucinino mq. 2,50.

Quanto ai servizi igienici, se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico questo deve avere una superficie minima di mq. 3,50 (con larghezza di almeno m. 1,40) ed essere dotato di: vasca o piatto doccia, lavabo, bidet, vaso.

Gli alloggi con più di 2 camere da letto debbono disporre di 2 servizi igienici, dimensionati secondo il disposto del precedente articolo.

Circa l'altezza minima dei locali negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione è ammessa, per i locali d'abitazione, un'altezza interna utile minore di quella regolamentare, purchè l'altezza media non sia inferiore a m. 2,40.

Per i locali sussidiari (disimpegni, corridoi, bagni, gabinetti e ripostigli) l'altezza minima può ulteriormente ridursi a m. 2,10.

L'altezza interna dei sottotetti abitabili può essere per parte del locale inferiore a m. 2,40, purchè l'altezza media non sia inferiore a tale misura.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della legge 1.6.39, n. 1089, è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Art. 58

Spazi interni agli edifici

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

Sono classificate nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25.00.
- b) Patio. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.6.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/10 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.9,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "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 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali,

depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. [L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il parere favorevole dell'autorità sanitaria e, se necessario secondo la normativa antincendi, quello dei Vigili del Fuoco.](#)

Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a m. 2.50.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze.

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

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

Art. 59

Dotazione di parcheggi privati negli interventi diretti

Negli edifici di nuova costruzione, a qualsiasi uso destinati, e negli ampliamenti oltre il 30% dei fabbricati esistenti, dovrà reperirsi una superficie da destinare a parcheggio privato pari a 1/10 della volumetria complessiva dell'edificio. Negli interventi di ricostruzione da effettuarsi nelle zone A e B la dotazione prevista nel precedente comma va ridotta del 50%.

Sono fatte salve eventuali maggiori quantità previste dalla normativa vigente per edifici aventi particolari destinazioni.

Art.60

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa. 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 del Responsabile dell'Igiene pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art.61

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se in nessun punto la differenza tra il

pavimento di ogni locale e la quota più alta delle sistemazioni esterne è maggiore di m.1,10, e se l'altezza utile netta interna è almeno di m 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In questo caso attorno al fabbricato deve essere realizzata un'ideale intercapedine ventilata o cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno, di adeguata larghezza.

Art.62
Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei [in sede di valutazione da parte della Commissione Edilizia e dell'UTC per il rilascio della concessione o autorizzazione](#); la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, 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 adibiti ad autorimesse private o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.40.

Art.63
Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, è di almeno m. 2.70 e l'altezza minima è superiore a m.2,00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti, [con una tolleranza massima del 5% di differenza in estate e del 10% in inverno](#). La dichiarazione di abitabilità è, per tale ragione, condizionata al rilievo delle temperature. [I controlli vanno effettuati sia in estate che in inverno e l'Ufficio che rilascia l'abitabilità potrà inserire la clausola della subordinazione dell'efficacia dell'abitabilità al completamento dei controlli, con il ritiro del certificato nel caso di risultato negativo dei controlli, rilasciando successivamente apposito certificato integrativo o sospendendo l'abitabilità e ritirando il precedente certificato in caso di riscontro negativo fino ad eventuali aggiustamenti tecnici da parte della proprietà e successivi controlli positivi, sia in estate che in inverno, fermo restando il rispetto della normativa in tema di risparmio energetico e dispersioni termiche.](#)

Non devono essere considerati agibili, nè abitabili, e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto ricavati da volumi tecnici di copertura così come definiti dal successivo articolo.

Art. 64
Volumi tecnici

Si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i volumi completamente interrati, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non abitabili, nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano ascensori, gli abbaini ecc.), ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili

esigenze tecniche o tecnologiche del volume utile principale e secondo quanto definito dalla Circ. Min. LL.PP. 31 gennaio 1963 n°2474.

Art. 65

Tetti di copertura

La copertura degli edifici può essere piana, a falde, mista, o a terrazza praticabile.

Nel caso di copertura mista le caratteristiche costruttive devono essere tali da escludere la permanenza di persone.

Le coperture piane se praticabili debbono essere munite di adeguato parapetto e/o ringhiera di protezione non inferiore a 80 cm.

Sui tetti piani praticabili sono anche consentite le strutture di arredo (serre, stenditoi, gazebo ecc.) purché si inseriscono nel contesto architettonico del manufatto, vengano utilizzati materiali e tecniche coerenti con le zone e le caratteristiche dell'ambiente circostante e le cui caratteristiche escludano la permanenza di persone.

Vanno in ogni caso previsti tutti gli accorgimenti per la sicurezza anche per le eventuali persone che vi si trovino occasionalmente (ad es. per lavori, stendimento di panni, etc.).

Art.66

Aerazione e illuminazione dei locali delle abitazioni

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80.

Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie è stabilito con riferimento ad altezze superiori o uguali a m 3,00; per altezze inferiori a 3 m. tale rapporto deve essere non inferiore ad 1/6.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6.00 e superficie inferiore a mq. 7.20.

Gli eventuali secondi servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata, come pure le cabine cottura.

Per quanto riguarda i primi servizi igienici, sono ammissibili con illuminazione artificiale e ventilazione forzata solo nei casi di servizi igienici già realizzati in unità immobiliari già esistenti e regolarmente assentite ovvero regolarmente già sanate, ovvero qualora in corso dell'esame della procedura di sanatoria l'U.T.C. riconosca inevitabile il servizio igienico al chiuso o comunque assolutamente dispendioso spostarlo oppure dotarlo di finestra o luce.

Rapporti inferiori sono consentiti negli interventi sugli alloggi esistenti, quando non siano compatibili con le opere previste né con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Art.67

Accessibilità degli edifici e scale

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0.80.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Ogni scala non può servire una superficie lorda di piano superiore a mq 500 nel caso di abitazioni, e superiore a mq 350 nel caso di edifici ad uso promiscuo o a destinazione speciale (uffici, alberghi, ...).

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con tre soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente.

È comunque esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc.

Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.

In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L.13/1989 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.68

Isolamento fonico e termico

I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L.373/1976 e succ. mod. e integrazioni nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.

Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, al fine di contenere le trasmissioni sonore, secondo le norme vigenti in materia di protezione acustica.

In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Art.69

Smaltimento delle acque nere

Nel caso in cui non esista la pubblica fognatura ovvero questa non possa raccogliere i liquami a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione o autorizzazione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di smaltimento alternativi con totale o parziale depurazione delle acque nere, secondo le disposizioni vigenti.

Sono consentiti i sistemi alternativi di scarico previsti dalla L.27/86, da realizzarsi con elementi prefabbricati e previo parere del Responsabile della Igiene pubblica.

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

Art.70

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare

rifornimento di ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici, non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico- sanitarie vigenti.

Art.71

Impianti di fognatura

Le tubazioni di scarico e convogliamento delle acque nere devono essere munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica prima dell'innesto nella fognatura pubblica o, in mancanza di questa, nella fossa settica.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte sino alla copertura.

Art.72

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza stabilite dalle leggi vigenti ed in particolare delle norme contenute nella L. 46/1990.

Art.73

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la attestazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.29 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio sia destinato alla installazione di impianti artigianali od industriali, oppure sia previsto un impianto di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita 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, nè 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 dal Responsabile della Igiene pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art.74

Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi specifiche.

Per quanto attiene i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988.

Art.75

Barriere architettoniche

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che possono incontrarsi lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.) è necessario che in tutte le progettazioni relative sia ad edifici che a sistemazioni esterne si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo le norme vigenti.

Negli edifici speciali, in quelli pubblici o nei quali comunque si svolgono attività comunitarie o vengono prestatati servizi di interesse generale nonché nei pubblici esercizi, uffici, ritrovi, pubblici spettacoli, ecc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.M. 14/6/1989 n.236, e alla legge 9/1/1989 n.13 e succ. mod.

Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato, deve essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi:

- una pendenza dal 5% all'8%;
- una lunghezza massima di m. 10,00;
- una larghezza minima di mt. 1,30.

Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Almeno un ascensore, deve avere una cabina di cm. 90 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 90 cm.

Art.76

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi 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.77

Opere di recinzione e di sostegno

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, anche in confine con l'area pubblica. Di norma non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero, salvo i casi previsti nei predetti articoli.

Le recinzioni tra lotti contigui non possono superare l'altezza massima di m. 1,80;

tale altezza si misura dal terreno naturale esistente. Sono escluse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza.

Per motivi di ordine estetico o panoramico l'AC può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari norme estetiche.

Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza di mt. 1,80 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3 l'altezza massima e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza.

Per motivi di ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'AC può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.

Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti; reti metalliche, ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono previste del tipo leggero con paletti e rete metallica, salvo particolari esigenze colturali o di altro tipo, da comprovare.

In tal caso l'AC definisce, nello stesso P.C. o AUT, il tipo di recinzione consentita.

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m. 2,20 o la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 o la massima di m. 1,80; al di sopra di tale altezza essi di considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestate.

Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm.. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate. Sono ammessi, sia verso strada che verso lotti contigui, muri di sostegno "scalari", con successivi arretramenti, ciascuno pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

Nelle zone soggette a tutela ai sensi del TU n°490/99, previa le necessarie autorizzazioni, la costruzione di muri di sostegno delle terre, di sottoscarpa, di controripa, di prospetti stradali, di muri di recinzione, deve essere realizzata in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia. Le costruzioni delle predette strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

Art. 78

Accessi veicolari alle proprietà

L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua di norma tramite un passo carraio, che deve essere unico ed aprirsi sullo spazio pubblico che ha minor traffico, a meno che documentate esigenze di viabilità interna e/od esterna richiedano soluzioni diverse.

L'accesso diretto è consentito soltanto se:

- le funzioni dell'edificio richiedono passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi, autorimesse pubbliche, parcheggi ecc.);
- lo spazio privato non consente al suo interno, per la sua forma, l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'apertura del passo carraio nella cordonata del marciapiede, è concessa a condizione che il passo carraio:

- sia largo da m. 4,50 a m. 6,50.
- disti almeno 8 m. dallo spigolo dell'edificio, se questo sorge in angolo fra due strade veicolari e salvo casi di comprovata impossibilità;
- l'eventuale rampa non invada la carreggiata stradale;
- disti almeno 2 m. da un altro passo carraio ed almeno 1 m. dal confine di proprietà.

Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:

- essere antisdrucchiolevoli e protette da opportuni ripari verticali;
- avere un tracciato ed una pendenza idonei;
- essere dotati di scalinata o percorso per l'uso dei pedoni e carrelli;
- essere collegate allo spazio pubblico, o ad altro spazio pedonale, da un congruo tratto pianeggiante da ricavare sull'area privata.

CAPO III

**Prescrizioni particolari per gli interventi
relativi alle zone A, finalizzati al decoro urbano**

Art.79

Pavimentazioni stradali

Vanno conservate le pavimentazioni originarie in materiali lapidei per tutte le strade pedonali e veicolari, rampe, scalinate, gradinate, marciapiedi. Nel caso lo stato d'uso della pavimentazione ne renda impossibile la conservazione, questa va ripristinata con materiali simili per forma, dimensione e disposizione, a quelli originari e comunque sulla base di progetti unitari.

Nel caso di rifacimenti o di nuova realizzazione di pavimentazioni di strade e di spazi pubblici e privati, o di rivestimento di gradinate o marciapiedi dovranno essere utilizzati elementi discontinui. Il disegno e la disposizione degli elementi dovranno essere conformi a quelli tradizionali.

Nel caso di pavimentazioni stradali, i relativi progetti dovranno possibilmente prevedere apposite canalizzazioni sotterranee unificate dove allocare tutte le reti tecnologiche.

Nella progettazione delle nuove sistemazioni stradali particolare attenzione va posta, compatibilmente con l'assetto del terreno, per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.80

Illuminazione stradale

Non possono essere rimossi gli elementi per l'illuminazione pubblica esistenti aventi caratteristiche tradizionali o che rivestono interesse ambientale.

I nuovi apparecchi per la illuminazione che si rendesse necessario installare, a stelo o a mensola, dovranno avere caratteristiche di uniformità all'ambiente storico. Precisamente nelle strade aventi larghezza minore o uguale a m.8,00 i lampioni saranno installati a mensola, sporgenti dai paramenti murari degli edifici e dotati di lampade ad incandescenza. Nelle strade con larghezza superiore a m.8,00, nelle piazze e negli slarghi, l'illuminazione sarà realizzata mediante lampioni a stelo a luce singola, dotate di lampade ad incandescenza o di altro tipo.

Art.81

Insegne, vetrine, affissione

La collocazione di insegne, vetrine e l'affissione di targhe professionali ecc. deve essere preventivamente autorizzata dal Funzionario competente dell'UTC.

Le insegne di qualsiasi natura (luminescenti, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio.

Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm.15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura. Non sono ammesse insegne a bandiera. Le affissioni murali sono consentite esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

Art.82

Elementi di arredo urbano

È fatto divieto di rimuovere o modificare gli elementi architettonici di interesse storico o ambientale quali fontane, fontanili, ringhiere e qualsiasi altro elemento di arredo urbano esistente.

Art.83

Tabelle stradali

Le tabelle stradali ed i numeri civici devono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici. Le caratteristiche tecniche, dimensionali ed estetiche nel caso di nuovi interventi, devono essere stabilite attraverso un progetto unitario, che tenga conto della necessità di coniugare il requisito della facile leggibilità con quello di un gradevole inserimento nell'ambiente storico.

Art.84

Verde urbano

Vanno mantenute e ripristinate le alberature stradali esistenti, conservandone le attuali caratteristiche e

ripristinando eventuali elementi mancanti.

*Art.85
Intonaci esterni*

Gli intonaci esterni devono essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali. I colori saranno quelli della tradizione locale e saranno applicati senza soluzione di continuità, dal piano stradale alla linea di gronda, con esclusione di fasce marcapiano. È fatto divieto di applicare rivestimenti plastici, granigliato, asfalti, pannelli di qualsiasi materiale, quarzo plastico e cemento a faccia vista. Non possono generalmente essere intonacati i muri esterni esistenti in pietra naturale.

*Art.86
Coperture*

Vanno generalmente mantenute le coperture a tetto esistenti. Quando consentito dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti possono essere sostituite le coperture a tetto con terrazzi purché la superficie di tali terrazzi non superi il 30% di quella coperta complessiva e, in ogni caso, non venga superato il limite assoluto di 50 mq.

Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con le caratteristiche geometriche (pendenza, dimensioni della falda) tradizionali e rivestite con manto di tegole a coppi di argilla cotta. In particolare, la pendenza della falda non può essere superiore al 30%. Ove tecnicamente possibile vanno recuperati e reimpiagati i materiali originali eventualmente rimossi (coppi).

La pavimentazione delle terrazze di copertura dovrà armonizzarsi, per disegno e colorazioni, con l'ambiente circostante.

Nelle coperture a terrazzo è fatto divieto di installare o costruire qualsiasi manufatto, ad eccezione dell'eventuale proseguimento del blocco scala per l'accesso.

È vietata la collocazione di serbatoi idrici a vista. Sono in ogni caso vietate le coperture a tetto piano non praticabile.

Devono essere eliminati i volumi edilizi costituenti superfetazioni non significative, le coperture in materiali precari (eternit, lastre metalliche) e in genere tutti gli elementi contrastanti con le originarie caratteristiche architettoniche degli edifici.

*Art.87
Balconi e volumi in aggetto*

I balconi e le pensiline in aggetto sono ammessi con le seguenti limitazioni:

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza minore o uguale a m. 6,00, con aggetto massimo pari a 1/10 della larghezza della strada o dello spazio pubblico;
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza compresa tra 6 e 7 metri, con aggetto massimo pari a 1/8 della larghezza della strada o dello spazio pubblico;
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza superiore a 7 m., con aggetto massimo di cm.100.

La lunghezza dei balconi non potrà essere superiore a due volte la luce della (o delle) apertura(e) che vi da(nno) accesso, con il limite massimo assoluto di m.3,00. Vanno mantenuti (o ripristinati nel caso di

loro sostituzione) i balconi realizzati con tecniche costruttive tradizionali, (lastra di marmo o pietra sorretta da mensole in ferro o pietra).

Il parapetto dei balconi deve essere in ogni caso realizzato con ringhiera in ferro battuto, costituita da elementi verticali con disegni ripresi dalla tradizione locale.

Per i parapetti e le mensole esistenti si prescrive la conservazione e il ripristino dello stato originario ove alterato.

In ogni caso i balconi non potranno superare come sporgenza massima quella del marciapiede sottostante diminuita di venti centimetri.

Art.88

Elementi di pregio

Vanno conservati e messi in evidenza tutti gli elementi di interesse storico, architettonico o ambientale quali archi in pietra, volte in muratura, solai con travi in legno, piastrelle maiolicate.

Vanno mantenuti e/o ripristinati i volumi edilizi realizzati su soprapasso stradale, nel rispetto delle originarie caratteristiche volumetriche ed architettoniche ed eliminando le eventuali aggiunte incongrue.

Art.89

Aperture di vani

E generalmente vietata la apertura di nuovi vani di porta o di finestra negli edifici esistenti, fatta eccezione per il ripristino di preesistenti aperture o archi successivamente murati. In quest'ultimo caso è necessario che il ripristino avvenga nel rispetto degli elementi strutturali e stilistici originari.

Dove possibile e assolutamente necessario per la realizzazione del progetto, possono essere praticate nuove aperture su cortili chiusi e strade di affaccio secondarie non aventi caratteristiche di interesse ambientale, nel rispetto delle caratteristiche geometriche ed architettoniche delle bucatore degli edifici circostanti.

Le aperture di nuove realizzazioni devono avere configurazione geometrica tale da risultare iscrivibili in un quadrato o in un rettangolo, con il lato maggiore disposto lungo la verticale. Tale prescrizione si applica anche nel caso di modificazione delle bucatore esistenti, ove ammessa.

Art.90

Gronde, discendenti e canne fumarie

Le gronde e le canalette pluviali devono essere realizzate di preferenza in cotto, secondo i sistemi tradizionali. È ammesso tuttavia l'uso della lamiera zincata verniciata, del rame e della ghisa.

I discendenti pluviali, se a vista, dovranno essere disposti verticalmente ed avere le stesse caratteristiche delle grondaie.

I comignoli devono essere rivestiti di muratura e comunque tinteggiati in modo da integrarsi, per forma e colore, con l'edificio sottostante.

Art.91

Infissi esterni

È fatto obbligo del ripristino dei materiali e delle tinteggiature originali e caratteristiche del centro storico.

In particolare è fatto generalmente divieto di sostituire gli infissi esistenti in legno con altri in alluminio, ferro o altro materiale diverso dal legno; è sempre fatto divieto di sostituzione delle persiane esterne e degli scuri in legno, con avvolgibili di qualsiasi materiale.

Art.92

Elementi e particolari architettonici

È fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di ripristino, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi.

Art.93

Servizi igienici e scale

Non è ammessa la realizzazione o il mantenimento di servizi igienici nelle parti aggettanti a sbalzo, ottenuti per chiusura parziale o totale dei balconi.

È consentita la installazione nelle abitazioni di servizi igienici e scale in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste dagli art.18 e 19 della L.27 maggio 1975, n.166.

CAPO IV

Prescrizioni per gli edifici a destinazione speciale.

Art. 94

Locali per alloggi collettivi

Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona.

Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale debbono essere proporzionate, per ampiezza e numero al numero degli utenti.

I gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n. 1102/1925 e successive modifiche ed integrazioni per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Art. 95

Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale, fatte salve le deroghe previste dal PRG, debbono avere:

- a) l'altezza minima di m. 3,50 se situati al piano terreno, tale altezza si misura dal pavimento al soffitto, se il soffitto è a volta si misura l'intradosso della volta, a due terzi dalla monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria;
- d) adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m 7;
- e) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio, munito di adeguato antibagno;
- f) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n. 530/1927, alle norme del DPR n. 547/1955, nonché ad ogni ulteriore normativa vigente in materia.

Art. 96

Depositi e magazzini

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento o in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Art. 97

Edifici industriali e speciali

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del lavoro uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n. 51/1955 e DPR n. 547/1955) e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

CAPO V

Prescrizioni per gli edifici rurali.

Art.98

Norme generali per gli edifici rurali.

Sono considerati fabbricati rurali quelli:

- che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975) e del personale che lo coadiuva;
- che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione e alla coltivazione dei terreni agricoli.

I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro dal livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Art.99

Edifici per il ricovero degli animali.

Non sono ammessi edifici per il ricovero degli animali all'interno dell'abitato anche se preesistenti. Viene consigliata una distanza non inferiore a 500 m. dall'abitato o da agglomerati di edifici civili.

I nuovi edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La distanza minima dei locali adibiti a stalle o simili dalle pareti finestrate di qualsiasi abitazione è fissata in m. 20.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; o in alternativa, si deve ottenere che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Art. 100

Letamai.

Non sono ammessi letamai all'interno o in prossimità dell'abitato o a una distanza inferiore a 500 m. da esso. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m. 25 (venticinque) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono. I letamai e gli appositi pozzetti per i liquidi debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

TITOLO IV
DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

CAPO I

Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 101

Criteri di applicazione

I parametri urbanistici disciplinano gli interventi edificatori e urbanizzativi su scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo"; quelli edilizi disciplinano invece gli interventi edificatori su scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.

I parametri territoriali si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo (PA); i parametri fondiari si applicano in caso di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui ogni singola richiesta del Permesso di Costruire è successiva all'intervento urbanistico oppure non lo richiede.

Se un determinato ambito d'intervento vengono prescritti sia parametri territoriali che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

Art. 102

Parametri urbanistici

1) Ai - Ambito d'intervento

E' un territorio nel quale l'attuazione del PRG richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

2) St - Superficie territoriale - mq od ha.

E' la superficie totale di un ambito di intervento Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici, Essa comprende:

- la superficie fondiaria Sf destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria Su destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali Ss esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;

Non comprende invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PRG - di pertinenza degli edifici che abbiano esaurito interamente le possibilità edificatorie.

3) Sf - Superficie fondiaria - mq od ha.

E' la porzione di superficie territoriale St che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale St: le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus) delimitate dal PRG; le aree stradali Ss pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG. La superficie fondiaria Sf comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria (sup) non definite nel PRG, ma derivanti da redazioni di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, cioè le aree stradali, le aree verdi attrezzate e le aree di parcheggio nonché le aree di urbanizzazione secondaria (Sus) quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal PA di utilizzazione dell'area.

In definitiva: la superficie fondiaria si ottiene detraendo dalla superficie territoriale, la superficie di urbanizzazione secondaria, le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste nel P.R.G.) e le superfici di urbanizzazioni primarie definite parametricamente.

4) Su - Superficie di urbanizzazione - mq od ha

Primaria. Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari private e/o pubbliche.
- b) spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico.
- c) reti: fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono.
- d) rete di illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato pubblico o condominiale.

Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementari e media);
- d) attrezzature generali (centro civico , attrezzature amministrative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi aree per i relativi servizi comuni.

5) Smin - Superficie (minima) d'intervento - mq od ha

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle norme di attuazione del PRG.

Art. 103

Parametri edilizi

1) Ae - Area edificabile - mq

Individua l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Per i fini suddetti di norma si considera la superficie reale. L'area edificabile può riferirsi anche a più proprietà, purché adiacenti o separati da una strada pubblica o privata, quando costituiscono una "unità di intervento" con uguale destinazione urbanistica e seguono le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta ai lotti confinanti o per convenzioni tra i proprietari.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da un Atto o convezione regolarmente trascritto, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia. L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

2) Lmin - Lotto minimo - mq e Lmax - Lotto massimo - mq

Definisce l'area minima richiesta o consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

3) Sc - Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, e le pensiline. Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiori a 6 mq.; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona artigianale, industriale e commerciale. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi

liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

4) R_c - Rapporto di copertura - Sc/A (%)

Rappresenta la superficie edificabile A_e che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta Sc ed area (complessivamente) edificabile A_e , entrambe espresse in termini fondiari.

5) I_v - Indice volumetrico - mc/mq

Definisce il volume edilizio V_e in mc che si può essere costruito su un mq di area edificabile A_e ; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc , e la superficie considerata, espressa in mq .

Esso può essere:

- fondiario - I_{vf} - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria S_f ;
- territoriale - I_{vt} - definisce il volume edilizio riferito all'unità di superficie territoriale S_t .

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico si intende sempre fondiario.

6) V_e - Volume edilizio o volume costruibile - mc

È il volume complessivo che si può realizzare su un lotto edificabile, calcolato in base all'indice di edificabilità fondiario ammesso, nel rispetto degli altri parametri o indici di Zona.

Il volume costruibile comprende di solito:

- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- la parte interrata o seminterrata degli stessi, se destinata a residenza, uffici o attività produttive.

Vengono esclusi i volumi tecnici come definiti nel presente Regolamento.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato, ovvero, dal piano del terreno circostante sistemato, all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate ad uso privato, gli avancorpi e i balconi chiusi.

Non si considera, inoltre, né è soggetto ai limiti sopra specificati, il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto di copertura e le falde, purché siano rispettati i parametri stabiliti nel successivo punto 8).

Per gli edifici su pilotis, porticati per almeno 2/3 dell'area coperta e per le verande aperte su tre lati non realizzate con strutture precarie, il volume si calcola convenzionalmente a partire da un metro sotto la linea di estradosso della copertura piana o a falda; in alternativa, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purché risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a portico di uso pubblico della zona computata. Quest'ultima possibilità è prevista esclusivamente quando il portico si presenta in un rapporto di funzionalità diretta con strade, piazze e spazi pubblici.

È esclusa la destinazione a parcheggio della superficie del portico ad uso pubblico.

L'altezza minima del portico sarà non inferiore a mt. 3,50.

7) Volume effettivo costruito o esistente - mc

È il volume effettivamente realizzato e perciò esistente, e va calcolato con i criteri e le modalità del volume costruibile, indipendentemente dai criteri di calcolo previsti dalla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

8) Volumi tecnici - mc

Si dicono tali le porzioni di volume generalmente non computabili nel volume edilizio ammissibile in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili (camere d'aria, intercapedini, vespai ecc.).
- per consentire l'allocazione degli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che, per esigenze

tecniche o funzionali, non possono collocarsi nei locali abitabili;

- per accedere a detti impianti, al fine di compiersi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

In ogni caso i volumi tecnici esterni non si computano come volume edilizio fino ad un massimo del 5% del volume costruito nel caso di edifici sino a 700 mc., e fino a un massimo del 2% per il volume eccedente i 700 mc.

Le parti dei volumi tecnici eccedenti i limiti sopra riportati si conteggiano ai fini del calcolo del volume edilizio.

Non si considera, inoltre, né è soggetto ai limiti sopra specificati, il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto di copertura e le falde, purché queste abbiano una pendenza non superiore al 30%, il sottotetto nel punto più basso non superi l'altezza di 40 cm e l'altezza media non sia superiore a 1,60 m; il volume tecnico se eccedente tali parametri va totalmente conteggiato come volume utile.

Gli abbaini vengono considerati volumi esterni alla copertura pertanto soggetti alle seguenti limitazioni:

- superficie max coperta 5% della proiezione orizzontale delle falde;
- dimensioni max consentita in larghezza mt 1.30, altezza max all'imposta mt 1.00.

Sono altresì consentiti, nel limite massimo di copertura sopra descritto, chiostrine e terrazzi interni al volume tecnico di copertura per stenditoi ecc., le cui caratteristiche escludano la formazione di locali abitabili nel sottotetto e purché si inseriscono nel contesto architettonico del manufatto.

Per gli edifici isolati o prospettanti su due o più lati, la copertura a falde dovrà risultare su almeno due fronti dell'edificio e la linea di colmo delle falde dovrà ricadere entro il terzo medio della proiezione orizzontale del fabbricato.

9) Altezza degli edifici

E' l'altezza del fabbricato misurata sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato, sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media delle strutture di copertura, misurata all'estradosso.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza e nelle vie o sui terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata o come media delle varie altezze. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazioni a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Nell'altezza non si computano i volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili ed altri elementi di coronamento compatibili con l'ambiente circostante.

L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare. I criteri generalmente adottati sono i seguenti:

- ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani ft, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale seminterrato abitabile verso valle, purché negli eventuali piani sottostanti al seminterrato non si ricavino altri locali abitabili,
- ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica anche agli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata a pianterreno.

10) Altezza dei piani

E' l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta l'altezza è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano d'imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i

soffitti a cassettoni o che presentano comunque sporgenze di travi, l'altezza è la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

Art. 104

Posizione degli edifici

1) Allineamento - All - m.

Un edificio si dice "allineato" se il fronte verso la strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto, salvo diversa esplicita prescrizione, di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

2) Arretramento - Arr - m.

L'arretramento è riferito alla minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiario consentiti.

3) Distacco - Dis - m.

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici, situati sullo stesso lotto o su altri lotti, oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

4) Criteri di misura

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 120 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti.
- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente fino a 9 m; i primi 70 cm. se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m ma più di 5 m; se la strada è larga in media meno di 5 m si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DI 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

Art. 105

Parametri edilizi nei casi di ricostruzione

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per le nuove edificazioni.

Nel caso di ricostruzione discendenti da un intervento di ristrutturazione edilizia è consentito il

mantenimenti del volume esistente, a condizione che l'intervento mantenga lo stesso sito le stesse caratteristiche tipologiche e planovolumetriche essenziali preesistenti.

Quando il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda di piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

Art. 106

Modalità applicative

All'atto della domanda di permesso di costruire, l'AC verificherà se l'area interessata è, in tutto od in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

Se le aree contigue all'area interessata, all'adozione del PRG, risultavano di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, verranno applicati i parametri riferiti all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non si intendono demolire.

L'area di pertinenza in un intervento per la quale si chiede il permesso di costruire deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art.107

Altezza delle costruzioni

L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle Norme di attuazione del PRG, dai relativi Piani attuativi, da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private, e per le nuove costruzioni, dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.

In presenza di PA l'altezza degli edifici e i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui essi prospettano, possono essere definiti in base a studi che dimostrano il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.

Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali, di sicurezza e siano correttamente inseriti nell'ambiente circostante.

Art. 108

Altezza massima di edificazione

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona e, comunque, non possono avere un'altezza superiore a m 15,50 compresi i volumi tecnici da misurare sul prospetto a valle più alto salvo diverse disposizioni dei PA.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, molini ecc.), i campanili e simili.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi e con le procedure in esse stabilite.

Art. 109

Arretramento degli edifici e dei manufatti

Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in normale arretramento. Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.).

Si considerano dunque "edifici", anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

Salvo diversa prescrizione del PRG, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, come definito dal Codice della strada, le distanze minime di seguito specificate.

In zona A le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/o aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione, salvo diverse norme imposte dal P.P.R. del centro storico.

In zona B ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore alla media altezza dei due edifici, con il minimo di m.10, salvo il caso di PA o la deroga prevista dalla L.R. 19/72 e succ. mod. e integ.

In zona C, se la strada è veicolare, l'edificio deve arretrarsi:

- di m 5,00 se la strada è larga fino a m 7;
- di m 7,50 se la strada è larga da 7 a 15 m;
- di m 10,00 se la strada è larga più di 15 m;

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 2,00.

Nei piani esecutivi, per particolari esigenze progettuali, da motivare adeguatamente, possono essere previste distanze diverse da quelle sopra indicate.

Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In zona D la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10.00 m.

In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada dal Codice della strada, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso Codice della strada. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dalla normativa vigente, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG.

In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dal Codice citato.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi caratteristiche di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà.
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m 1,50 e la massima non superi m 2.

Nelle zone F si applicano le norme della zona C.

In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media 1,50 m e la massima superi m 2,00 sono da assimilare agli edifici.

Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 5 m dal ciglio stradale.

Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

L'AC, nello stesso Permesso di Costruire od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramico;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'AC, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Art. 110

Distacchi da altri edifici e manufatti dai confini

In zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

Nelle altre zone, salvo diversa prescrizione del PRG, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.

Se è prevista l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che si intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso.

Le pareti, finestrate o non, debbono osservare dal confine un distacco pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini.

In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI 2.4.1968 n. 1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo le nuove costruzioni potranno soddisfare solo il distacco dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Le suddette norme non si applicano autorimesse ed ai fabbricati accessori; laddove ammessi, questi debbono osservare dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di m 3,50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m 3,00, essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente, se cieca.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m 3,00 e massima superiore a m 4,00, sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.

Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.

Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

Art. 111

Edificazioni sul confine in spazi privati

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di PA vigenti;
- in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti;
- in zona industriale, artigianale e commerciale, per un'altezza massima di m 5,00;
- per autorimesse private, limitatamente ad un'altezza di m 3,00 e ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

CAPO II

Definizione degli interventi edilizi

Art. 112

Manutenzione Ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle

necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:

1. il rifacimento degli intonaci esterni;
2. la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
3. la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
4. le tinteggiature interne ed esterne;
5. la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino la costruzione di nuovi locali;
6. la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

Art.113

Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono compresi in questa categoria:

1. i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
2. i lavori volti alla realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, quando riguardino, anche parzialmente, la sagoma esterna degli edifici nei fronti su strada;
3. le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione; precisamente:
 - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;
 - il consolidamento e/o la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - la realizzazione di vespai e scannafossi;
 - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

Art. 114

Risanamento conservativo

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità attraverso una serie sistematica di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

A tal fine gli interventi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- il ripristino dei sistemi distributivi, da mantenere nell'assetto originario;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
- gli interventi che apportano modifiche sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
- il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con lo assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari, e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro;
- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
- limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è sempre prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
- demolizione di volte reali e di archi;
- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a cm. 30

- rispetto alla configurazione preesistente;
- la trasformazione delle coperture a tetto in terrazze per una superficie superiore al 30% di quella complessiva;
 - inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali (solai, soppalchi) a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario.

Art. 115

Restauro

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storicoartistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non sono precisabili norme di carattere generale, i singoli interventi di restauro dovendo corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Sono comunque ammessi interventi di consolidamento delle strutture e di conservazione di ogni elemento che ne costituisca parte organica, senza tuttavia cancellare il passaggio del manufatto nel tempo, ma con l'eliminazione delle superfetazioni non significative ed il ripristino delle parti alterate.

Purchè non alterino le caratteristiche dell'edificio, sono ammessi interventi rivolti all'adeguamento funzionale a nuove destinazioni d'uso.

Art. 116

Ristrutturazione edilizia

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

La categoria comprende quegli interventi che, in rapporto agli elementi costituenti l'organismo edilizio, sono volti a trasformarlo in tutto o in parte, interessando le relazioni costruttive, strutturali, tipologiche e formali intercorrenti tra gli elementi costitutivi della costruzione.

In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia tendono:

1. a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
2. a cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
3. ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi;

L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere semplice oppure totale.

L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se concerne solo i caratteri distributivi, cioè se dell'edificio si mantengono:

1. le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
2. l'entità complessiva della Slp;
3. l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
4. le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

L'intervento si dice di ristrutturazione totale quando si esegue il rifacimento totale o parziale di un

edificio purché nel rispetto della preesistente superficie di ingombro, altezza, sagoma, volume;

Per l'esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- "sagoma" il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;
- "Aspetto" l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e per ciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- "Destinazione d'uso" l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti.

Restano ferme le disposizioni, le competenze e le restrizioni previste dal Codice dei Beni culturali.

Art. 117

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Negli edifici esistenti, 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 obbligatori. 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 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.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel presente Regolamento, 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 previsti dalla L.R. 4/2003 e succ. mod. .

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. 118

Opere interne

L'esecuzione di opere interne alle costruzioni riguarda tutte quelle opere che:

1. non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
2. non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
3. non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
4. rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (art. 2 D.M. 2 Aprile 1968 n.1444), le loro originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili lo spostamento o l'eliminazione di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di sup. utile o di volume né di modificazione della sagoma della costruzione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, purchè non prospicienti su pubbliche strade o piazze, nonché la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie.

A tal fine, sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

Appartengono esemplificativamente a questa categoria:

1. l'apertura o la chiusura di porte interne;
2. le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
3. la costruzione interna di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
4. la chiusura di verande e balconi con strutture precarie purchè non prospicienti su pubbliche strade o piazze;
5. i lavori di realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, interni alle costruzioni, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente RE;
6. la modifica, anche totale, dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purchè i singoli locali risultanti dalla definizione planimetrica non siano in contrasto con il presente RE e siano regolamentari sotto l'aspetto igienico-sanitario e della L. 13/89.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati da leggi statali o regionali, oppure vincolati dal PRG in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale; per cui in tali immobili le opere interne sono assoggettate al regime autorizzatorio.

Art. 119

Conversione d'uso e trasformazione tipologica

Sono gli interventi che mirano a mutare, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia od immobiliare. Nel caso di unità abitative, si ha conversione d'uso solo se vi è impegnata più di un terzo della sua Slp.

Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) nonché dell'art. 10 L.R. 37/85. Può essere consentita la conversione d'uso o la trasformazione

tipologica soltanto se lo ammettono le previsioni di PRG, conformemente alle norme contenute nel RE e alle altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti ad AUT negli ambiti territoriali, delimitati dal PRG, in cui le destinazioni d'uso sono regolamentate, ad esclusione dei casi in cui, il mutamento della destinazione d'uso implica variazione degli standard urbanistici, per i quali necessita avere la CONC, indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie. Si richiede comunque un documento abilitativo (AUT o CONC) anche al fine dell'integrazione degli oneri urbanizzativi eventualmente dovuti per la nuova destinazione d'uso.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, si dovrà accertare il rispetto delle leggi (nazionali e regionali) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi, nonchè la classificazione del complesso produttivo ai sensi delle vigenti disposizioni legislative. Nei casi di trasformazione tipologica si dovrà, altresì, valutare l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

Art. 120

Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444, per ciascuna della zona interessata dagli interventi stessi.

Art. 121

Interventi di ricostruzione

Per interventi di ricostruzione si intende l'operazione congiunta, autorizzata con un'unica Concessione, della demolizione di un edificio e della successiva ma immediata edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, osservando nella riedificazione nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, con il quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa).

Art. 122

Demolizione e ricomposizione plani-volumetrica

Gli interventi di demolizione e ricomposizione plani-volumetrica, concernono la demolizione totale o parziale di un immobile e la ricostruzione delle parti demolite nel rispetto della cubatura originaria.

Art. 123

Ampliamento e sopraelevazione

Sono interventi di ampliamento e sopraelevazione le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superficie di piano supplementare.

Essi concernono l'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (ampliamento).

Art. 124

Nuova costruzione

Sono considerati interventi di nuova costruzione tutti i nuovi edifici, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali e qualsiasi altro manufatto che (indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo) sia in grado di costituire un'unità edilizia, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli nonché degli interventi soggetti ad Autorizzazione.

Il concetto di nuova costruzione è indipendente dal metodo costruttivo utilizzato, nonché dai sistemi costruttivi (prefabbricazione totale o parziale).

Si considerano nuove costruzioni le roulotte, le case mobili e simili, quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- a) siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
- b) siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) o usino un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, etc.);
- c) abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- d) vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone.

Art. 125

Demolizioni, sbancamento e scavo

Concernono le opere di demolizione, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione di manufatti; le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo; nonché gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo quando siano conformi alle prescrizioni del PIANO, sono soggetti ad AUT. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati oppure segnalati dal PRG occorre il preventivo nulla osta dell'Ente di tutela.

Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono le procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzativo (AUT o CONC) che li concerne. Qualora abbiano carattere autonomo, occorre una specifica AUT.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle previsioni del PRG vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Art. 126

Manufatti provvisori

Concernono l'installazione di manufatti, anche non infissi al suolo, richiesti da esigenze contingenti o stagionali, destinati ad essere usati per periodi non superiori ad 8 mesi. Tali manufatti debbono avere quindi le minime dimensioni richieste dall'uso previsto, debbono essere realizzati con materiali leggeri

e debbono infine essere facilmente asportabili.

Detti interventi sono soggetti ad AUT preventiva, nella quale deve essere indicata la periodicità o la scadenza. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza dell'AUT; scaduto tale termine l'AC provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

Le norme del presente articolo si applicano anche ai manufatti ed agli impianti destinati al commercio, da collocare sul suolo pubblico.

L'AUT per manufatti provvisori non sostituisce quella eventualmente richiesta per l'occupazione del suolo pubblico.

Art. 127

Interventi di urbanizzazione

Essi concernono opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

1. per rendere possibile e più agevole la vita consociata (opere di urbanizzazione secondarie art. 44 L. 865/1971.
2. per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. 847/1964);
3. per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
4. per infrastrutturare il territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modificano stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

Sono definite tali:

1. la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
2. i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
3. gli scavi ed i rinterramenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
4. i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termidotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
5. nonché ogni altro oggetto che, a scopo pubblicitario o per altro scopo, venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica.

TITOLO V

NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

CAPO I

Norme relative alle aree scoperte

Art.128

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.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.129

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali non relazionati alla attività agricola o zootecnica su aree scoperte sono ammessi soltanto, previa autorizzazione, nelle zone D del PRG, e sempre che non contrastino con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene.

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

Possono essere rilasciate autorizzazioni provvisorie per la utilizzazione come depositi all'aperto di terreni vincolati dal PRG per la realizzazione di servizi pubblici, sino alla realizzazione del servizio e comunque a condizione che non vengano realizzati manufatti edilizi di qualsiasi natura ne consistenti opere di rimodellazione del terreno e che la utilizzazione non contrasti con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene.

Sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere nelle aree urbane e di verde agricolo; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone produttive sempre che non comportino effetti di degrado paesistico e ambientale.

In caso di depositi esistenti privi di autorizzazione, il Funzionario responsabile potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sopradescritte condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.130

Interventi relativi all'esercizio dell'attività di cava

L'esercizio dell'attività di cava è subordinato al rilascio dell'autorizzazione del Distretto Minerario competente per territorio, al quale deve essere presentata da parte del soggetto interessato apposita domanda, nella osservanza delle disposizioni e dei termini di cui alla L.R. 127/80 e successive modifiche ed integrazioni.

L'apertura della cave non è soggetta alla CONC prevista dalla L. 10/77, bensì subordinata:

- a) ad un attestato da parte del Sindaco di conformità con le previsioni di PIANO;
- b) all'approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità e del progetto di massima delle opere di recupero ambientale della zona da realizzare nel corso e al termine della coltivazione.

Sulla base dello studio di fattibilità del progetto di massima, nel corso e al termine dei lavori di coltivazione della cava, a cura del Comune è redatto il progetto esecutivo con il relativo preventivo di spesa delle opere da eseguire per il recupero ambientale delle zone, da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, il quale, con proprio decreto approverà il progetto determinando la somma occorrente per il recupero.

Pertanto nell'istruzione da parte dell'U.T.C. dello studio di fattibilità e del progetto di massima delle opere di recupero ambientale, particolare attenzione deve essere posta:

- a) ai tempi di esecuzione dell'opera medesima;

- b) ai costi di massima previsti;
- c) alle modalità di ricostruzione del manto vegetale e delle piantagioni;
- d) alla regolarizzazione del flusso delle acque;
- e) alla sistemazione ambientale della zona.

Fermo restando i divieti previsti dall'art. 7 L.R. 24/91, l'apertura delle cave è inoltre vietata:

1. nelle zone di interesse archeologico previste dal PRG;
2. nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
3. nelle zone indicate come orto-irriguo dallo studio agronomico a supporto del PRG;
4. nelle zone indicate alto livello di pericolosità dello studio geologico a supporto del PRG.

L'esercizio dell'attività di cava effettuato in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa costituisce inosservanza delle disposizioni previste dal presente RE, e comporta per il Sindaco l'emanazione del provvedimento per l'immediata sospensione dei lavori.

Fermo restando le sanzioni che saranno adottate dal Distretto Minerario competente per territorio, il Sindaco accertata l'effettuazione dell'esercizio abusivo dell'attività di cava, ordina al responsabile dell'abuso la rimessa in pristino dei luoghi oppure (nel caso in cui sulla base di motivato accertamento dell'U.T.C., il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile) la presentazione del progetto di recupero ambientale della zona. In tale ultima ipotesi il Sindaco nel provvedimento di autorizzazione impone tempi e modalità di esecuzione delle opere medesime.

Qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla rimessa in pristino o alla presentazione del progetto di recupero ambientale nel termine di novanta giorni dalla notifica dell'ordinanza, il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente con le modalità e le prescrizioni previste dall'art. 27 della L. 47/85 e succ. mod. ed int..

CAPO II

Norme di buona costruzione

Art.131

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.132

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, 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.

Art. 133

Prescrizioni generali antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR n. 547/1955 e del successivo DPR n. 689/1959; della L. 7.12.84 n. 818 e del successivo DM SOGU n. 95 del 22.4.85, nonché della L n. 966/1965 del successivo DI 27.9.65 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14.7.67 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico.

CAPO III

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art.134

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, 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 sindaco, nel rispetto delle norme stabilite dallo strumento urbanistico, e fermi restando i regimi autorizzativi stabiliti nel Capo II del Titolo I del presente R.E., potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità. Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi e con costruzioni precarie quali chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari. La collocazione di queste ultime è comunque consentita solo nel caso in cui non ostacoli la circolazione e non contrasti con il pubblico decoro, e con le esigenze di tutela degli elementi artistici e di interesse ambientale.

È vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Funzionario responsabile, 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 concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la propria responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art.135

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alla 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 Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art.136

Uso di acque pubbliche

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

CAPO IV

Sicurezza nei cantieri e garanzia della pubblica incolumità

Art.137

Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area 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, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del calcolista, del direttore dei lavori e del collaudatore;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;
- 5) nome, cognome e qualifica del responsabile della sicurezza;
- 6) una eventuale rappresentazione dell'edificio in costruzione;
- 7) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto;
- 8) data d'inizio dei Lavori e della presunta fine degli stessi.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a m.2,50 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 Funzionario responsabile potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad 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 costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art.138

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.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Funzionario responsabile 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.

In generale ai fini dell'esecuzione dei lavori in sicurezza si applicano le norme della L.494/96 e 626/94 e succ. mod. ed int..

Art.139

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di 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 di rifiuto alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Funzionario responsabile e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione

dei materiali della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art.140

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia a terzi che a coloro che sono addetti ai lavori.

Il Funzionario responsabile potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'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.

Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza del cantiere, redatto da un tecnico abilitato.

Art.141

Rimozione delle recinzioni

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

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

In caso di inadempienza il Funzionario responsabile potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO VI

Sanzioni e disposizioni transitorie

Art.142

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Funzionario responsabile 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, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, 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.143

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentito l'Ufficio tecnico e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, 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 o delle parti in questione.

Art.144

Disposizioni transitorie

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni ottenute in base a precedenti strumenti urbanistici e regolamentari possono essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del 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.145

Norme in contrasto

Dal momento della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento si intendono recepite automaticamente e integrano o modificano le norme del presente Regolamento eventualmente contrastanti.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Norme preliminari

Art.1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Art.2 Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II Regimi autorizzativi

Art.3 Opere soggette a concessione

Art.4 Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

Art.5 Opere soggette ad autorizzazione

Art.6 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Art.7 Opere soggette a comunicazione

Art.8 Denuncia di inizio attività

Art.9 Disciplina della denuncia di inizio attività

Art.10 Adempimenti comunali in ordine alla denuncia di attività

Art.11 Contributo per il rilascio della concessione

Art.12 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

CAPO III Richiesta e istruttoria della concessione e della autorizzazione

Art.13 Richiesta di concessione o di autorizzazione

Art.14 Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione

Art.15 Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità

Art.16 Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni

Art.17 Rilascio della autorizzazione. Procedura di silenzio assenso

Art.18 Istruttoria relativa alla domanda di concessione

Art.19 Progetti di massima

Art. 19 bis Attribuzioni della Commissione Edilizia

Art. 19 ter Composizione della Commissione Edilizia

Art. 19 quater Funzionamento della Commissione Edilizia

CAPO IV Rilascio, condizioni e validità delle concessione e delle autorizzazioni

Art.20 Rilascio delle concessioni

Art.21 Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

Art.22 Decadenza, rinnovo e annullamento delle concessioni

Art.23 Modalità per le autorizzazioni

Art.24 Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni

Art.25 Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Art.26 Ricorsi

Art.27 Dergoghe

CAPO V Esecuzione, controllo delle opere e violazioni

Art.28 Inizio dei lavori

Art.29 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

- Art.30 Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi
Art.31 Ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità e agibilità
Art.32 Responsabilità del titolare della Concessione/Autorizzazione, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività
Art. 33 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
Art.34 Determinazione delle variazioni essenziali
Art.35 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Concessione Edilizia o in totale difformità
Art.36 Interventi eseguiti in parziale difformità alla Concessione, Autorizzazione o DIA
Art.37 Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
Art. 38 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)
Art. 39 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
Art. 40 Interventi eseguiti in base a permesso annullato
Art. 41 Varianti in corso d'opera
Art. 42 Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
Art. 43 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
Art. 44 Riscossione

TITOLO II

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

- Art.45 Richiesta di lottizzazione
Art.46 Contenuto dei piani di lottizzazione
Art.47 Convenzioni nei piani di lottizzazione
Art.48 Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo
Art.49 Procedura per la autorizzazione della lottizzazione
Art.50 Concessione di edificare nella lottizzazione
Art.51 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

TITOLO III

DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO I Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

- Art.52 Campionature
Art.53 Aspetto e manutenzione degli edifici
Art.53 Aggetti e sporgenze
Art.54 Arredo urbano

CAPO II Norme igieniche, sanitarie ed edilizie

- Art. 55 Dimensione e dotazione minima degli alloggi
Art. 56 Caratteristiche dei locali di abitazione (Edifici urbani ed extraurbani)
Art. 57 Edifici esistenti nei nuclei antichi
Art. 58 Spazi interni agli edifici
Art. 59 Dotazione di parcheggi privati negli interventi diretti
Art.60 Piani interrati
Art.61 Piani seminterrati
Art.62 Piani terreni
Art.63 Piani sottotetto

- Art. 64 Volumi tecnici
- Art. 65 Tetti di copertura
- Art.66 Aerazione e illuminazione dei locali delle abitazioni
- Art.67 Accessibilità degli edifici e scale
- Art.68 Isolamento fonico e termico
- Art.69 Smaltimento delle acque nere
- Art.70 Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua
- Art.71 Impianti di fognatura
- Art.72 Impianti elettrici
- Art.73 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie
- Art.74 Rinvio a leggi particolari
- Art.75 Barriere architettoniche
- Art.76 Uso dei distacchi tra fabbricati
- Art.77 Opere di recinzione e di sostegno
- Art.78 Accessi veicolari alle proprietà

CAPO III Prescrizioni particolari per gli interventi relativi alle zone A, finalizzati al decoro urbano

- Art.79 Pavimentazioni stradali
- Art.80 Illuminazione stradale
- Art.81 Insegne, vetrine, affissione
- Art.82 Elementi di arredo urbano
- Art.83 Tabele stradali
- Art.84 Verde urbano
- Art.85 Intonaci esterni
- Art.86 Coperture
- Art.87 Balconi e volumi in aggetto
- Art.88 Elementi di pregio
- Art.89 Aperture di vani
- Art.90 Gronde, discendenti e canne fumarie
- Art.91 Infissi esterni
- Art.92 Elementi e particolari architettonici
- Art.93 Servizi igienici e scale

CAPO IV Prescrizioni per gli edifici a destinazione speciale.

- Art.94 Locali per alloggi collettivi
- Art.95 Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali
- Art.96 Depositi e magazzini
- Art.97 Edifici industriali e speciali

CAPO V Prescrizioni per gli edifici rurali.

- Art.98 Norme generali per gli edifici rurali.
- Art.99 Edifici per il ricovero degli animali.
- Art.100 Letamai.

TITOLO IV

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

CAPO I Parametri urbanistici ed edilizi

- Art. 101 Criteri di applicazione
- Art. 102 Parametri urbanistici
- Art. 103 Parametri edilizi
- Art. 104 Posizione degli edifici
- Art. 105 Parametri edilizi nei casi di ricostruzione
- Art. 106 Modalità applicative
- Art. 107 Altezza delle costruzioni
- Art. 108 Altezza massima di edificazione
- Art. 109 Arretramento degli edifici e dei manufatti
- Art. 110 Distacchi da altri edifici e manufatti dai confini
- Art. 111 Edificazioni sul confine in spazi privati

CAPO II Definizione degli interventi edilizi

- Art.112 Manutenzione Ordinaria
- Art.113 Manutenzione straordinaria
- Art.114 Risanamento conservativo
- Art.115 Restauro
- Art.116 Ristrutturazione edilizia
- Art.117 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti
- Art.118 Opere interne
- Art. 119 Conversione d'uso e trasformazione tipologica
- Art. 120 Ristrutturazione urbanistica
- Art. 121 Interventi di ricostruzione
- Art. 122 Demolizione e ricomposizione plani-volumetrica
- Art. 123 Ampliamento e sopraelevazione
- Art. 124 Nuova costruzione
- Art. 125 Demolizioni, sbancamento e scavo
- Art. 126 Manufatti provvisori
- Art. 127 Interventi di urbanizzazione

TITOLO V

NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

CAPO I Norme relative alle aree scoperte

- Art.128 Manutenzione delle aree
- Art.129 Depositi su aree scoperte
- Art.130 Interventi relativi all'esercizio dell'attività di cava

CAPO II Norme di buona costruzione

- Art.131 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art.132 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
- Art.133 Prescrizioni generali antincendio

CAPO III Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

- Art.134 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art.135 Rinvenimenti e scoperte
- Art.136 Uso di acque pubbliche

CAPO IV Sicurezza nei cantieri e garanzia della pubblica incolumità

- Art.137 Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori

Art.138 Ponti e scale di servizio

Art.139 Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

Art.140 Responsabilità degli esecutori di opere

Art.141 Rimozione delle recinzioni

TITOLO VI

Sanzioni e disposizioni transitorie

Art.142 Sanzioni

Art.143 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Art.144 Disposizioni transitorie

Art.145 Norme in contrasto