



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

Provincia di Messina

PIANO REGOLATORE GENERALE

(Adeguito al D.D. n. 235/DRU del 12.3.2007)

Allegato alla delibera consiliare n. 35 del 03-9-2007

Regolamento edilizio

Data:

Giugno 2007

Progettazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Progettista:

Ing. Michele Gatto

Collaboratori:

**Geom. Antonio Marano, Geom. Alfredo Gugliotta, Geom. Vincenzo Rinoldo,
Geom. Claudio Timpanaro Pirrina, Arch. Mario Sidoti Migliore, Ing. Carmelo Paratore.**

Informatizzazione e grafica:

Arch. Mario Sidoti Migliore

Responsabile del Procedimento:

Geom. Claudio Timpanaro Pirrina

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE :

Titolo primo - Disposizioni generali

Capitolo I - Norme preliminari

dall'art. 1 all'art. 2

Capitolo II - Commissione edilizia

dall'art. 3 all'art. 7

Capitolo III - Categorie d'intervento

dall'art. 8 all'art. 23

Capitolo IV - La concessione edilizia

dall'art. 24 all'art. 34

Capitolo V - Strumenti attuativi

dall'art. 35 all'art. 39

Capitolo VI - Destinazione d'uso e varianti

dall'art. 40 all'art. 42

Capitolo VII - Esecuzione delle opere

dall'art. 43 all'art. 47

Titolo secondo - Disciplina urbanistica

Capitolo unico - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

dall'art. 48 all'art. 49

Titolo terzo - La città ed il territorio comunale

Capitolo I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

dall'art. 50 all'art. 62

Capitolo II - Accessi e fruibilità

dall'art. 63 all'art. 65

Capitolo III - Norme igieniche

dall'art. 66 all'art. 83

Capitolo IV - Norme tecnologiche

dall'art. 84 all'art. 91

Capitolo V - Norme relative alle aree scoperte ed a servitù di utilità pubblica

dall'art. 92 all'art. 97

Capitolo VI - Norme di buona esecuzione

dall'art. 98 all'art. 99

Capitolo VII - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

dall'art. 100 all'art. 102

Capitolo VIII - Garanzia della pubblica incolumità

dall'art. 103 all'art. 110

Titolo quarto - Sanzioni e disposizioni transitorie

Capitolo unico

dall'art. 111 all'art. 115

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I

Norme preliminari

Art. 1 - Finalità del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con la presente Revisione Generale al P.R.G. e gli strumenti urbanistici di attuazione e di settore in essa previsti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi, con le seguenti finalità:

- la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali storici ed artistici, anche ai fini di garantirne la funzione pubblica;
- il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici ed edilizi degradati o inadeguati;
- la valorizzazione del territorio rurale, preservandone la funzione agricola sia come risorsa produttiva-occupazionale, che come garanzia per la conservazione delle prerogative ambientali;
- il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti delle attrezzature di interesse pubblico;
- la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.G.:

- favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
- attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione della città e del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;
- programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;
- coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri enti ed istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Regione Siciliana e dalla Provincia Regionale di Messina.

ART.2 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il Piano è redatto ai sensi della L.R. 28.12.1978 n. 71 e delle successive modifiche e/o integrazioni, e si applica in tutto il territorio comunale di Capo d'Orlando.

La disciplina urbanistica edilizia in esso contenuta è conforme alle norme di legge vigenti nell'ambito della Regione Siciliana in materia urbanistica e si applica secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie, nella relazione illustrativa e nel presente Regolamento.

Tali disposizioni sostituiscono in ogni loro parte tutte quelle del precedente strumento urbanistico, per cui la presente Revisione Generale assume a tutti gli effetti la veste di nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Capo d'Orlando.

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

Essendo il contenuto ed i limiti del Regolamento Edilizio fissati dall'art. 33 della Legge n. 1150/42, indicazioni di altra natura vanno rinviate alle specifiche condizioni di legge affinché eventuali discrasie a riferimenti non aggiornati non comportino confusione o divergenza

interpretativa. Pertanto, qualora dovessero emergere divergenze tra le presenti norme e quelle specifiche di legge, dovranno risolversi a favore di quest'ultime.

Capitolo II

Commissione edilizia

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia, ove costituita, deve esprimere parere rispettivamente al Sindaco ed al Dirigente UTC, per i provvedimenti edilizi di loro rispettiva competenza, e al Consiglio Comunale, per i provvedimenti urbanistici di sua competenza.

Essa **può** esprimersi:

- circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi (il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante dei medesimi piani), di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;
- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
- sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
- circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche.
- per il rilascio e il rinnovo della concessione edilizia, il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;
- per le domande di concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;
- per richieste di sanatoria, condono, revoca, varianti e annullamento di concessione edilizia;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- per i provvedimenti dirigenziali da assumere rispetto ad abusi edilizi;
- per il rilascio di autorizzazioni edilizie non previste dall'art.5 della L.R. 37/85 e in tutti i casi in cui viene espressamente richiesto dal Sindaco e/o dal Dirigente UTC.

La Commissione edilizia **deve** esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

- sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art.28 della legge 457/1978
- sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della L. 765/1967 e L.R. n.71/78 e relative convenzioni;
- sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G..

Il Sindaco e il Consiglio Comunale possono, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia per le seguenti materie:

- deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;
- perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- a) i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;
- b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per soluzioni progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi ecc.;

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

e) le consulenze in ordine:

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

Il Dirigente UTC, Sindaco ed il Consiglio Comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno il conforto di un parere tecnico per la formazione dei rispettivi provvedimenti amministrativi.

Il parere della Commissione edilizia - ove richiesto, per rispetto a norme o per avvalersi di una riconosciuta facoltà - è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco, dal Dirigente UTC e/o dal Consiglio Comunale.

Le delibere e le ordinanze diffammi dell'Autorità comunale devono essere motivate anche in rapporto al parere espresso della Commissione edilizia e devono essere comunicate alla Commissione stessa.

Art. 4 - Composizione della Commissione edilizia e durata

La Commissione edilizia è composta:

- 1) dal Dirigente Ufficio Tecnico Comunale o da un Ingegnere o Architetto dello stesso Ufficio all'uopo delegato, che la presiede;
- 2) dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
- 3) da un ingegnere iscritto all'Ordine professionale;
- 4) da due architetti iscritti all'Ordine professionale;
- 5) da un geometra iscritto al Collegio professionale;
- 6) da un geologo iscritto all'Ordine professionale;
- 7) da un agronomo, o da un laureato in scienze forestali, iscritto al rispettivo Ordine professionale;
- 8) da un esperto in architettura e/o tutela del paesaggio e/o in arredo urbano in possesso di idoneo titolo di studio;

I componenti elettivi sono scelti autonomamente dal Sindaco.

Il commissario di cui al n. 8, dovrà presentare curriculum professionale basato su titoli specifici di studio e/o specializzazione e su lavori eseguiti nel settore riscontrabili da atti pubblici e/o riconosciuti come tali.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/97, al fine di snellire le procedure per il rilascio delle concessioni edilizie relative ad edilizia sociale cooperativistica ed economico-popolare, la Commissione deve essere integrata dai seguenti componenti :

- 1) da un perito industriale iscritto al Collegio professionale ;
- 2) da un rappresentante delegato della Sovrintendenza ai BB.CC. e AA. di Messina.

Nel suddetto caso il parere della Commissione edilizia è obbligatorio e dovrà essere reso nel rispetto della procedura indicata dallo stesso art. 10, L.R. 25/97.

Il perito industriale è scelto autonomamente dal Sindaco.

La Commissione edilizia si rinnova ad ogni elezione del Sindaco.

Qualora uno dei Commissari sia dimissionario, il sostituto durerà in carica fino al suddetto rinnovo della Commissione.

Non possono fare parte della Commissione edilizia contemporaneamente i fratelli, i discendenti e gli ascendenti.

Art. 5 - Gli esperti esterni

Per affari di speciale importanza, il Sindaco e/o il Dirigente UTC possono invitare a partecipare ai lavori della Commissione edilizia, con voto consultivo, esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare. Gli esperti possono essere invitati anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione edilizia.

La partecipazione degli esperti integra una funzione consultiva diversa da quella del collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della Commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo.

Art. 6 - Indennità e rimborso spese

Ai componenti della Commissione edilizia, sia permanenti (elettivi e di diritto) che occasionali (esperti), è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio Comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione dello Stato.

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

Art. 7 - Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Dirigente UTC (o suo delegato) in sessione ordinaria, convocata 5 giorni prima, o in sessione straordinaria, convocata 3 giorni prima, con avviso scritto da recapitare al domicilio dei componenti. La sessione ordinaria, su decisione unanime dei componenti la Commissione, potrà essere calendata a date prefissate e, in conseguenza, non necessiterà di preavviso.

La presenza dell'Ufficiale Sanitario non é obbligatoria per i progetti esaminati e visti dallo stesso in data antecedente la commissione, ad eccezione dei casi di cui all'art. 10 della L.R. 25/97.

I progetti saranno esaminati dalla Commissione solo se muniti della relazione preventiva istruttoria e conseguente parere - entrambi per iscritto ed obbligatori - resi dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari la cui presenza è necessaria per la validità della seduta (quindi, ad esempio, compreso il Presidente ed escluso l'Ufficiale sanitario nel caso, sopra riferito, dell'avvenuta acquisizione del suo parere nel corso dell'istruttoria).

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti elettivi vengono considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificati motivi.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, o che siano stati elaborati da tecnici loro collaboratori, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato, possibilmente componente dell'Ufficio Tecnico Comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai Commissari.

Il segretario della Commissione provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura *"Esaminato dalla Commissione edilizia Parere favorevole n. ... del ././."*, completata dalla data, dal bollo e dal visto del Presidente e di almeno due Commissari.

Quando il parere non sarà favorevole, dovrà essere motivato.

Il Presidente, con foglio a parte, nel restituire i documenti al richiedente - avendone cura di conservarne una copia agli atti d'Ufficio -, gli notificherà il motivo del diniego e, ove possibile, gli eventuali emendamenti da approntare. Un progetto esitato negativamente potrà essere riesaminato solo se ad esso siano state apportate sostanziali variazioni.

Entro il termine di 10 giorni dalla data dell'esame dei progetti da parte della Commissione edilizia, dovranno essere notificati alle ditte i relativi pareri resi dalla stessa. Per l'esame dei progetti la Commissione potrà seguire il seguente ordine di priorità: progetti di opere pubbliche, piani urbanistici - d'iniziativa sia pubblica che privata -, progetti privati con scadenze di finanziamento, progetti sottoposti ad ordinanze sindacali (accertamento di conformità ex art.13 L.47/85), progetti preordinati all'attuazione di piani urbanistici - d'iniziativa sia pubblica che privata -, progetti di variante, progetti ordinari, e ciascuno - per singola casistica - nel rigoroso ed inderogabile rispetto dell'ordine cronologico.

Capitolo III

Categorie di intervento

Art. 8 - Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione, e quelli previsti dall'art. 14 della L.R. 26 marzo 2002 n. 2, per gli interventi che possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui al rinvio dell'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, rispettivamente, rilasciata o vistata dal Dirigente UTC o da altro tecnico, suo delegato.

Nel caso di opere non soggette ad alcun tipo di preventiva comunicazione (art. 6, L.R. 37/85), esse possono essere liberamente eseguite salvo i casi di costruzione delle serre in zone agricole, poiché le stesse possono essere realizzate solamente laddove nel PRG si è ipotizzata la possibilità insediativa e, comunque, nel rispetto rigoroso delle successive norme del regolamento che ne disciplinano la costruzione. Ciò al fine di tutelare il paesaggio agricolo della piana e la cornice verde naturale del territorio collinare.

Art. 9 - Opere soggette a concessione edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Dirigente UTC la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili laddove possibile nel rispetto delle vigenti norme di legge e di quelle del presente regolamento.

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

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale, con sola esclusione di quelli indicati dall'art.5 della L.R. 37/85;
- b) ampliamenti, riduzioni, demolizioni con contemporanea ricostruzione, trasformazioni strutturali e/o estetiche, sia all'interno che all'esterno di manufatti esistenti, e sia che prospettino su suolo pubblico o privato;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (come definiti dall'art. 20, L.R. 71/78, lettera c);
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (come definiti dall'art. 20, L.R. 71/78, lettere d) ed e) ;
- e) installazione di attrezzature e impianti produttivi e tecnologici industriali, artigianali e agricoli, salvo i casi di autorizzazione di cui all'art. 5, L.R. 37/85;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale da parte di Enti pubblici, privati e/o misti istituzionalmente preposti;
- h) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) costruzione e/o installazione di opere non costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, ecc.);
- l) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere;
- m) impianti ed accessori per lo sfruttamento delle acque minerali e termali;
- n) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- o) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle

leggi 1089/1939 e 1487/1939;

- p) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- q) costruzione e modificazione di cappelle *ed* edicole;
- r) (*cassato*)

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle LL. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente UTC sentito il parere della Commissione edilizia, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

I pareri acquisiti in seno alla Commissione edilizia, espressi dai Commissari delegati dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli (Sovrintendenza e A.U.S.L.), sostituiscono quelli dovuti dagli stessi Enti rappresentati.

Viene fatto salvo il ricorso alla semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 10 - Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione

L'autorizzazione del Dirigente UTC sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 lettere b) e c) della L.R. n. 71/78;
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- c) cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti ove compatibile con i caratteri della zona omogenea ove essi ricadono;
- d) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- e) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 3,00;
- f) la realizzazione restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,00, con esclusione dei fondi rustici;
- g) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- h) demolizioni;
- i) coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
- l) tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- m) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito delle pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- n) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
- o) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- p) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- q) costruzione di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.), nelle zone agricole indicate dal PRG;
- r) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- s) frazionamenti di unità immobiliari, edilizia funeraria e monumenti funerari in genere con esclusione delle opere per le quali è prevista la concessione;
- t) l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato;

- u) le occupazioni del suolo pubblico.
- v) gli allacciamenti alle reti di fognatura comunale, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, ecc.; opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature; l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o nei complessi alberati privati; l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, con l'osservanza delle norme di tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per analoghi lavori da eseguire nelle strade provinciali e statali; la costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito; l'apposizione da parte di Enti pubblici e di privati, di manufatti mobili quali cabine, baracche, box ecc., a carattere temporaneo o permanente.
- z) chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.).

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente UTC sentito il parere dell'ufficiale sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

L'istanza per l'autorizzazione del Dirigente UTC ad eseguire i lavori si intende accolta qualora lo stesso non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Dirigente UTC.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/77, salvo i casi di cui all'art. 10, L.R. 37/85 (cambio di destinazione d'uso compatibile con i caratteri della zona omogenea d'intervento).

Viene fatto salvo il ricorso alla semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 10 bis - Opere soggette a denuncia inizio attività (D.I.A.)

La denuncia inizio attività (D.I.A.) può essere presentata in alternativa alla richiesta di concessione e/o di autorizzazione nelle forme e nei modi ed allorquando si debbono realizzare interventi di cui alle presenti norme di attuazione ed all'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

In particolare possono essere assoggettate a denuncia inizio attività (D.I.A.) le seguenti opere:

1.) Gli interventi edilizi minori, di cui all'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, e precisamente:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- 2.) 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.
 - 3.) Gli interventi ora 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'entrata in vigore della presente legge, 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.
 - 4.) I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto 3), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.
 - 5.) Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati, attraverso interventi edilizi di cui alle norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio come formulate all'art. 18 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

Art. 11 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione, comunicazione o denuncia d'inizio attività (D.I.A.)

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione, a denuncia inizio attività (D.I.A.) al Dirigente UTC le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell'art.20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrasti con le leggi vigenti;
- b) recinzioni di fondi rustici con muratura in elevazione non superiore a ml. 2,00;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio, risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- e) costruzione di serre, purché non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.), solo nelle zone agricole del PRG espressamente indicate;
- f) cisterne interrate ed opere connesse;
- g) opere di smaltimento delle acque piovane;
- h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 12 - Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 lett. a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni; riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria ricadano in edifici soggetti ai vincoli di cui alla legge 1089/39 e 1497/39, ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, é necessaria l'autorizzazione del Dirigente UTC ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a concessione, autorizzazione, né a comunicazione o denuncia inizio attività (D.I.A.).

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

Art. 13 - Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 b) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;

- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art.5 della L.R. 37/85, o a semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, comma 6, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
 - la ricostruzione filologica dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;

- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a concessione, ai sensi delle presenti norme di attuazione, o a semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, comma 6, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 lett. d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti dell'edificio o totale senza alterazione del volume originario e nel rispetto delle altre prescrizioni di PRG relative agli arretramenti, agli allineamenti stradali (come fissate nelle tavole di Piano) ed a quelle sul decoro, l'igiene e la qualità architettonica dei fabbricati;
- gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme, o a semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, comma 6, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematica di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Art. 17 - Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione né a denuncia inizio attività (D.I.A.) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 18 - Interventi relativi a pertinenze

Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt. 3,00, cortili, giardini, insegne commerciali, targhe professionali e simili, si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Dirigente UTC.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo articolo, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo.

Art. 19 - Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti "*diversi*" o per "*opere minori*" gli interventi volti alla produzione di:

- a) "*segni*" urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- d) monumenti ed edicole funerarie.

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

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi non è ammesso, salvo specifica e dichiarata disponibilità dei proprietari; potrà, in alternativa, procedersi all'affissione su apposito manufatto asportabile e disgiunto.

Art. 20 - Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori ai sei mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

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

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente Autorità comunale.

Art. 21 - Demolizioni

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia.

Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione.

La domanda di demolizione deve essere corredata di:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impiego di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impiego di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- f) in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
- g) l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Art. 22 - Costruzioni precarie e semipermanenti

Non sono soggette a concessione le opere provvisorie di imprese appaltatrici di lavori edili per la custodia di materiali e ricovero di macchinari che vengono eseguiti nel cantiere di lavoro e che possono avere solo, al massimo, la durata dell'appalto; con la ultimazione delle opere appaltate, dovranno essere comunque smontate.

Per tali ricoveri che siano in lamiera ondulata o in altro materiale deve essere richiesta soltanto l'autorizzazione la quale potrà essere concessa sempre per una durata limitata.

Art. 23 - Lavori eseguibili d'urgenza

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

Capitolo IV

La concessione edilizia

Art. 24 - Domanda di concessione edilizia

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

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

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

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

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;
- l'impegno ad accettare e osservare le norme del regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 3 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza d'ufficio della concessione;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto di intervento, della persona o ente cui deve essere intestata la concessione, se diverso dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

La domanda di concessione ad edificare deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).

L'istanza di concessione può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (art.952 c.c.);
- c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
- d) dall'enfiteuta (art.959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art.981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art.1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art.1577 c.c.);

- h) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- l) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- m) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge, tra essi il tutore ed il curatore, quest'ultimo limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

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

I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dello art.117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

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

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

Art. 25 - Elaborati tecnici a corredo delle domande

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto. Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice (piegate secondo il formato UNI A4 mm 210 x 297 o multiplo) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di concessione;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista/i e del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calculatore delle strutture (queste ultime due figure professionali potranno essere nominate - e, quindi, non necessita la loro firma al momento della presentazione del progetto - prima dell'inizio dei lavori);
- la dizione chiara di *Stato di Fatto* e quella di *Progetto*.

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

1. Corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportuna colorazione o campitura, l'area di intervento. In tale corografia dovranno essere riportati anche gli eventuali vincoli relativi all'area di intervento;
2. Copia estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà e le ditte confinanti.
3. Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
 - orientamento e toponomastica;

- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto) con relativa caratterizzazione tecnica;
 - ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
 - le altezze e le distanze degli edifici circostanti con relative indicazioni di pareti finestrate o cieche;
 - i distacchi da confini di proprietà e da strade;
 - lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, fasce di rispetto in genere).
4. Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:
- a) andamento altimetrico dell'area;
 - b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
 - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
 - d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
 - indicazione della nuova vegetazione;
 - indicazione degli elementi di arredo;
 - indicazione delle pavimentazioni;
 - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
 - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
 - e) documentazione fotografica sufficiente all'individuazione dello stato di fatto del lotto d'intervento e delle relative aree circostanti;
 - f) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte.
5. Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.
6. Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
- a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:
 - dell'acqua;
 - dell'energia elettrica;
 - del gas;
 - del telefono;
 - della pubblica illuminazione;
 - dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;
 - b) le opere eventualmente già esistenti.
- Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione.
7. Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, e delle coperture.
- Le piante devono indicare:
- la dimensione complessiva dell'opera;
 - la destinazione d'uso dei locali;
 - le relative misure lineari e di superficie netta;
 - i vani scale;
 - i vani ascensore;
 - l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
 - le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
 - lo spessore delle pareti;
 - la dimensione e i materiali delle strutture portanti;
 - le quote interne ed esterne;
- Nella pianta delle coperture vanno indicati:

- i materiali e i sistemi strutturali adottati;
- i manti di copertura;
- le pendenze;
- le gronde;
- i camini;
- i lucernari;
- i volumi tecnici.

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

8. Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:

- le altezze nette dei piani;
- lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
- l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
- l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
- le altezze complessive delle fronti.

Per le nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti, necessita almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte ed a valle di ml. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione.

9. Prospetti in numero sufficienti (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:

- le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
- le aperture e relativi sistemi di chiusura;
- i rivestimenti;
- scarichi e pluviali se in vista;
- balaustre, cornicioni e gronde;
- altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;
- le sagome degli edifici contermini.

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

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

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

13. Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:

- dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
- delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
- delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
- delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
- delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;

- la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
- l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
- le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento.

Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:

- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Q) dal manufatto edilizio;
- superficie utile lorda (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sau);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sc);
- superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);
- indici di fabbricabilità fondiaria (Iff);
- superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies, legge 1150/1942);
- superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
- altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
- numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
- numero delle unità abitative.

14. Eventuali particolari in scala 1:50 - 1:20 - 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.
15. Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.
16. Documentazione fotografica dello stato di fatto.
17. Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
 - planivolumetrici;
 - assonometrie;
 - prospettive;
 - plastici;
 - prove colori ecc.
18. Schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 6 e 8 della legge 10/1977): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/78).
19. Prospetto dimostrativo del "volume totale edificato" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione, o, nel caso di interventi su edifici preesistenti, del relativo costo documentato di costruzione.

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

Le domande di concessione e/o di autorizzazione i cui elaborati tecnici non sono rispondenti alle suddette norme, non potranno essere istruite per l'esame della Commissione edilizia e/o del Dirigente UTC; esse dovranno essere integrate a norma delle precedenti disposizioni.

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

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

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

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

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

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

Il rilascio della concessione edilizia da parte del Dirigente UTC per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica, sia in fase istruttoria che in quella di esame da parte della Commissione edilizia, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, Nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell'art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali).

Art. 25 bis – Obbligo della redazione di apposito studio geologico a corredo delle domande.

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, deve essere allegato lo studio geologico che, ai sensi del voto n. 61 del 24.02.1983 formulato dal Consiglio Superiore dei LL.PP., evidenzia la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito, in senso lato, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI del 04.02.1977.

Detto studio dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici.

Sono, dunque, esclusi dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

Art. 26 - Certificazioni da presentare a corredo della pratica edilizia, dopo l'avvenuto rilascio della concessione edilizia e prima dell'inizio lavori.

Alla pratica edilizia, prima dell'inizio lavori, debbono essere acquisiti le attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei alla Amministrazione Comunale:

1. Attestato dell'avvenuta denuncia, presso l'ufficio del Genio civile competente per territorio, delle opere in cemento armato e precompresso, oppure delle opere a struttura metallica, ai sensi della legge 1086/1971.
2. Nulla-osta, ai sensi dell'art. 25 della legge 1684/1962 e degli artt. 13, 17, 18 della legge 64/1974, rilasciato dall'ufficio del Genio Civile (verifica prescrizioni antisismiche).
3. Nulla-osta del comando provinciale dei Vigili del fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (ai sensi della legge 1570/1941, 469/1961, 818/1984, 407/1985), ove richiesto.
4. Approvazione, ove richiesta, da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco dell'impianto termico, ai sensi della legge 615/1966.
5. Autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del P.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985 e nei casi esplicitamente previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G..
6. Altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei alla Amministrazione Comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti.
7. Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Art. 27 - Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 (trenta) giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti incompleti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge (120 gg.) per il rilascio della concessione stessa.

Il Responsabile del procedimento effettuato il sopralluogo, oltre alle altre notizie e rilevanze, entro 45 gg. dalla data di presentazione della domanda o da quella di integrazione dei documenti preliminarmente richiesti, formulerà motivata proposta di provvedimento inoltrandola alla C.E.C. per l'espressione del parere di competenza, che dovrà essere reso entro i successivi 45 gg..

La domanda di concessione ad edificare si intende accolta, qualora, entro 120 giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento dirigenziale motivato con cui viene negato il rilascio della concessione.

Il richiedente può dare corso ai lavori, dando comunicazione al Dirigente UTC del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 10/1977, calcolati in via provvisoria dal richiedente e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali (giusto art.7, quinto comma, e art.8, primo, secondo, terzo, quarto e quinto comma del D.L. 9/1982, convertito con modificazioni nella legge 94/1982).

In base al quinto comma dell'art.8 precitato, le norme relative al silenzio-assenso si applicano solo per gli interventi da attuare su aree comunque già dotate di strumenti urbanistici esecutivi vigenti, nonché quando la concessione o autorizzazione edilizia è atto dovuto in forza di strumenti urbanistici vigenti, anche generali, e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della legge 765/1967.

La possibilità, per colui che abbia presentato un'istanza di concessione/autorizzazione di avvalersi della procedura del silenzio-assenso, è subordinata, oltre che al mancato diniego da parte del Comune sull'istanza nei termini prescritti, anche alla presentazione di tutti i documenti,

elaborazioni progettuali, autorizzazioni, nulla-osta, certificazioni e attestati di organi dello Stato, della Regione e dello stesso Comune, se e in quanto espressamente richiesti.

L'art.8, terzo comma, del D.L. 9/1982, stabilisce che tali atti si intendono assentiti qualora entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della relativa domanda non sia intervenuta alcuna determinazione da parte dell'ente cui l'istanza è diretta.

La domanda diretta ad ottenere la concessione/autorizzazione deve essere corredata dai predetti provvedimenti abilitativi o di dichiarazione comprovante l'inutile decorso dei 60 giorni. Il richiedente ha, in tal caso, la facoltà e non l'obbligo di dare inizio ai lavori.

Art. 28 - Concessione edilizia

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

Il Dirigente UTC, ove ne ravvisi la necessità sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e comunque entro il 60 giorno motivandone l'eventuale diniego. In caso di diniego, verranno restituite tutte le copie (di cui almeno una debitamente vistata degli elaborati presentati con l'indicazione e la evidenziazione dei motivi del diniego) ad eccezione di una che verrà trattenuta agli atti d'Ufficio.

Il Dirigente UTC per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Dirigente UTC dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici accessibili dalle vie carrabili all'atto del rilascio della concessione il Sindaco, accertato l'adempimento dell'obbligo di esibizione della dichiarazione sottoscritta dal richiedente, debitamente autenticata e trascritta nei registri immobiliari, con la quale si vincolano permanentemente le aree e i locali a parcheggi delle nuove costruzioni accessibili alle vie carrabili, come prescritto dall'art.40 della L.R. n.19/72 e successive modifiche, dichiara il vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione; decorso tale termine occorre presentare nuova istanza, salva la facoltà di richiederne il rilascio qualora non sono intervenute modifiche alle vigenti norme urbanistiche.

Copia della concessione, nei casi previsti dalla legge, deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; deve essere pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art.7 della L. n. 10/1977, debbono essere trascritti, a cura della Amministrazione Comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della L. n.10/78 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art.7 della legge per l'edilizia convenzionata ed alle norme della L.R. 71/78.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizione esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art.4 della L.R. n. 15/91.

Art. 29 - Rilascio della concessione edilizia

Il rilascio della concessione edilizia oltre all'approvazione del progetto è subordinato:

- a) alla presentazione di tutte le certificazioni da presentare a corredo della domanda;
- b) al pagamento dei contributi se e per quanto dovuto;
- c) alla presentazione della nota di trascrizione sul vincolo delle aree di parcheggio di pertinenza delle costruzioni;
- d) alla certificazione da parte del Dirigente UTC che il lotto in parole è già dotato delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi di pianificazione particolareggiata preventiva;
- e) alla regolare presentazione e approvazione di tutti gli atti, documenti e certificazioni previsti dalle leggi nazionali, regionali e dal presente regolamento.

Art. 30 - Efficacia della concessione edilizia

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Art. 31 - Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità. E' ammessa la proroga del termine per l'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 concessione edilizia decade quando durante il periodo della sua validità entrino in vigore nuove disposizioni urbanistiche che sanciscano espressamente la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione edilizia può essere revocata:

1) quando, trascorsi infruttuosamente giorni trenta dalla notifica della ordinanza di sospensione dei lavori, non vengano comunicate al Comune la nomina del Direttore dei lavori e la relativa accettazione, entro il termine previsto dalle presenti norme;

2) quando la concessione o l'autorizzazione risulti ottenuta in base ai disegni di progetti alterati; non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

Art. 32 - Controllo partecipativo

Ai sensi dell'art.37 della L.R. n.71/78 chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie, nel rispetto del vigente Regolamento comunale sull'accessibilità agli atti amministrativi.

L'Amministrazione è tenuta, a richiesta debitamente motivata, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione ed i relativi diritti di Segreteria.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del comune.

Art. 33 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art.16 legge 6/8/967 n. 765) e previa delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente UTC, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi del predetto art.16 della L.765/67 e con l'osservanza delle procedure stabilite dall'art.3 della L.21.12.1995 n.1357.

Art. 34 - Responsabilità

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

Capitolo V

Strumenti attuativi

Art. 35 - Certificato di destinazione urbanistica

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

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi della L.R. n. 23/98, deve essere rilasciato dal Dirigente UTC entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

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

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da documentazione grafica-catastale e di piano urbanistico con i seguenti elementi:

- individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
- copia della scheda progettuale relativa all'area, se formulata nello strumento urbanistico, e eventuali prescrizioni discendenti da Piani di settore o da altri piani attuativi del P.R.G., se presenti per l'area in oggetto;
- riferimento alle norme di attuazione riguardanti l'area interessata;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli e servitù.

Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Dirigente UTC..

Art. 36 - Piani di lottizzazione

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Dirigente UTC con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto da:

- 1 Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
 - la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
 - la destinazione d'uso dell'intervento;
 - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
 - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
 - la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
 - i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
 - la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

2. Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000, rilasciata dal Comune.
3. Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
4. Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 - 1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri; in essa devono essere indicati:
 - eventuali servitù esistenti;
 - vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
 - vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
 - la toponomastica e l'orientamento;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
 - la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
 - la vegetazione esistente.
5. Planivolumetrico di progetto su base aureofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.
6. Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
 - ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
 - indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc;
 - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.
7. Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
 - la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberature;
 - nonché delle tipologie edilizie da realizzare.
8. Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della

pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti.

9. Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;
10. Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
 - superficie catastale delle ditte;
 - superficie reale, se diversa dalla precedente;
 - superficie territoriale di zona omogenea;
 - superficie territoriale dell'area di intervento;
 - superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
 - superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
 - abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
 - destinazioni d'uso ammesse;
 - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - tipologie di vegetazione;
 - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
 - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
11. Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
12. Relazione geologica ai sensi dell'art.13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

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

Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Art. 37 - Contenuti principali della convenzione delle lottizzazioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

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

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinarne la redazione d'ufficio.

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

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

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

Art. 38 - Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario

Il concessionario potrà obbligarsi a realizzare direttamente quelle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e per le quali è possibile la esecuzione da parte dello stesso. Tale impegno deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire su progetto del Comune, le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, i tempi di esecuzione. La direzione dei lavori di tale opere sarà esercitata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed esse, dopo la loro ultimazione, dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.

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

Per le opere che il concessionario si impegna a realizzare direttamente, dovrà fornire al Comune adeguate garanzie nella misura dell'importo complessivo lordo delle opere da eseguire maggiorato del 20%, mediante fideiussione di Banca o Istituto di Credito di diritto pubblico o mediante polizza fideiussoria assicurativa, con diritto a svincolo dopo che il Comune avrà accertato che non si vantano crediti nei riguardi del costruttore concessionario per l'esecuzione di tali lavori, che le opere siano state eseguite a regola d'arte come da verbale di collaudo e solo a cessione avvenuta delle opere e delle aree al Comune stesso.

Le opere non eseguite, od eseguite male o difettose verranno rifatte a spese del Concessionario.

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

I proprietari delle aree per le quali è stata autorizzata la lottizzazione, ultimate le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione, ne chiederanno il collaudo al Dirigente UTC.

Se le opere risultano eseguite regolarmente per come convenuto, i proprietari cederanno al Comune tali opere, nei modi e forme di legge.

Capitolo VI

Destinazione d'uso e varianti

Art. 40 - Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Art. 41 - Variazione della destinazione d'uso

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

E' sempre possibile previa richiesta al Dirigente UTC la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Ove consentita, è autorizzata dal Dirigente UTC previo parere dell'ufficio sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione, se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, e delle aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e le sanzioni previste agli artt. 15 e 17 della L. 28/01/77, n.10. Restano salve le norme di cui al terzo comma dell'art.10, L. 28/01/77, n.10.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento

nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

Art. 42 - Varianti in corso d'opera

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previa attivazione delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.

Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modificino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite - previa comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato - prima dell'ultimazione dei lavori.

La approvazione delle varianti in corso d'opera deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed approvata prima del relativo rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Capitolo VII

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 43 - Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del nulla-osta del Genio Civile a norma della legge 2.2.1974 n. 64 e della L.R. 15.11.1982 n. 135.

L'inizio dei lavori è altresì subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi.

Entro 15 giorni dalla richiesta l'U.T.C. deve indicare al proprietario il giorno e l'ora in cui avverrà il sopralluogo.

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

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

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

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

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

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione. Nel caso di omissione della suddetta comunicazione, eventuali danni provocati a terzi od a cose, graveranno esclusivamente a carico del titolare della concessione.

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

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

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune le denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e/o di agibilità.

Il tecnico comunale fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 30 giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Dietro specifica relazione redatta a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche, ed in rapporto alla conformità e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Dirigente UTC rilascerà la dichiarazione di abilità e/o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi della data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale.

Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art.15 della legge 28-1-1977 n. 10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

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

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

Il Dirigente UTC entro 60 giorni dalla richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Dirigente UTC notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

L'autorizzazione all'abitabilità e/o all'agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 46 - Lavori non ultimati in termine utile

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Per la nuova concessione devono ripetersi gli oneri e la documentazione relativi alla sola parte non ultimata.

Art. 47 - Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Dirigente UTC la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite, entro 15 gg. dalla richiesta scritta, dal personale del Comune coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori ma sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di picchettatura sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi è redatto verbale in doppia copia che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

TITOLO SECONDO

DISCIPLINA URBANISTICA

Capitolo unico

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 48 - Parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione e trasformazione consentita dallo strumento urbanistico e dalle presenti norme, in relazione anche alle destinazioni d'uso e alla definizione degli elementi, è regolata dagli indici e parametri definiti dalle leggi nazionali e regionali e da quanto specificato di seguito.

1- St = Superficie territoriale

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

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

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

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

2- Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale una volta che ad essa siano state dedotte la viabilità pubblica e/o da cedere al Comune, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

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

3- It = Indice di fabbricabilità territoriale

Indica il volume massimo (V_t), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

4- If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Indica il volume massimo (V_f), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

5- Sl = Superficie del lotto

È la superficie reale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale, ricadente in una zona omogenea indicata dal Piano. Si considerano, facenti parte del lotto le strade private in comproprietà per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto con esclusione delle aree a destinazione pubblica espressamente individuate nella cartografia di P.R.G.

La superficie del lotto, quindi, non sempre coincide con la superficie in proprietà, potendosi verificare - come spesso accade - che quest'ultima possa essere suddivisa in più lotti ricadenti in zone omogenee diverse per destinazione urbanistica.

6- Vc = Volume del fabbricato

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun

piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati.

Nelle zone non residenziali né produttive, viene altresì conteggiato ai fini della determinazione del volume del fabbricato, la superficie dei piani interrati e seminterrati che supera il parametro di 1,5 la superficie del soprastante piano terra (esempio: per mq. 100 di superficie coperta del piano terra viene consentita una superficie di mq. 150 al sottostante piano cantinato o seminterrato, in deroga al calcolo del volume dell'edificio).

Al fine di premiare interventi di tutela ai costi sostenuti in direzione del risparmio energetico e dell'abbattimento del rumore nelle singole costruzioni, ai soli fini volumetrici, lo spessore dei solai, qualora non superiore a cm. 30, si considera convenzionalmente pari a cm. 20 da sommare alle altezze nette interne per ricavarne l'altezza complessiva dell'edificio.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico o di uso condominiale, i balconi loggiati, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani abitabili come tali, nonché i vani scala limitatamente alla superficie netta di mq. 12.

Il maggiore volume relativo alla superficie netta dei vani scala eccedenti i mq. 12 verrà conteggiato per la determinazione del volume del fabbricato.

Per balcone loggiato s'intende uno spazio esterno – costruito in arretrato e/o in aggetto, anche su elementi sottili d'irrigidimento verticali – coperto da superficie piana (solaio o pensilina) aperta o munita di parapetto almeno da un lato, delimitato anche parzialmente dalle pareti perimetrali del fabbricato in arretrato.

Sono inoltre esclusi dal suddetto computo gli spazi d'isolamento, su pilastri e di altezza massima non superiore a ml. 2,50, degli edifici realizzati in collina su terreno in pendio, compresi tra la quota più bassa preesistente del terreno naturale e la quota del pavimento del soprastante piano abitabile.

7- Su = Superficie utile lorda

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori.

Vengono esclusi dal suddetto conteggio le superfici:

- a) dei porticati, androni e gallerie pubblici o di uso pubblico o di uso condominiale, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte;
- c) dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte;
- d) delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

8- Servizi e accessori

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile:

- a) le cantine con altezza netta non superiore a m. 2,50 o che comunque non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,30 con falde che hanno inclinazione non superiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici e simili;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, vani ascensori, autoclavi e simili);

d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,50, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali.

e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.

f) dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236, in caso contrario si conteggerà la superficie maggiore a mq. 12, per i vani scala, e mq. 2, per i vani ascensori.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiero, termale, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile lorda vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri concessori da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

9- Sua = Superficie utile abitabile

Ai sensi del D.M. 801/1977, art.3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri concessori da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

10- Snr = Superficie non residenziale

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

11- Sc = Superficie complessiva

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($Sc = Sua + 60\% Snr$).

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

12- Q = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti, costituite da balconi o da pensiline.

Sono esclusi inoltre dal computo della superficie coperta le verande d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

13- Ic = Indice massimo di copertura.

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria.

14- Sm = Superficie minima di intervento.

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per i nuovi interventi edificatori diretti e/o da attuare con piani di attuazione, predeterminata come unità urbanistica nelle norme di piano.

15- Ae = Area edificabile

E' la porzione di proprietà (lotto) che è suscettibile di utilizzazione edilizia secondo i parametri di zona omogenea ove essa ricade.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà:

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;

- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sulla proprietà e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;

- gli spazi finitimi esistenti;

- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;

- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

16- Hf = Altezza delle fronti

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché la pendenza delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi la pendenza del 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va computata pari ad 1/2 della loro proiezione verticale.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura *e dei solai d'interpiano* eccedente i cm. 20 convenzionali del sottostante solaio;

- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;

- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

17- H = Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminie, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massima va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone.

18- Np = Numero dei piani

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

19- Piani fuori terra

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano le mansarde e i locali sottotetto abitabili ed il seminterrato ove specificatamente indicato nelle norme di Piano.

L'altezza utile netta minima per i singoli piani soprastanti al piano terra degli edifici residenziali è fissata in m. 2,75, mentre per quelli al piano terra è fissata in ml. 3,00. Per i piani ammezzati destinati ad uffici la suddetta altezza è fissata in m. 2,50, derogabile a ml. 2,40 per le unità immobiliari preesistenti.

20- Lunghezza massima delle fronti

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

21- Superficie destinata a servizi pubblici

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

22- Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 50% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

23- Ai = Area di insediamento

Negli interventi relativi ad attività artigianali, turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

24- Volumi tecnici

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa. Tali volumi, da collocarsi solo ed esclusivamente al di sopra del piano di copertura dell'edificio, purchè costituiscano soluzione architettonica compiuta e la loro superficie non sia superiore ad 1/3 di quella del solaio piano sul quale insistono e, comunque, mai superiore a mq. 60, non potranno superare l'altezza di ml. 2,50 all'estradosso del relativo solaio piano di copertura. Al di sopra di detto solaio piano è consentita la copertura a tetto, purchè l'altezza massima al colmo non superi i ml. 3,20, comprensiva dell'altezza del sottostante volume tecnico. Nel caso di copertura a tetto con solai inclinati, i suddetti volumi tecnici, dovranno rispettare la superiore altezza media di ml. 2,50 e dovranno essere costituiti da almeno due falde.

Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme (vani scale, vani ascensori ecc.).

25- Spazi interni agli edifici

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

a) *patio*: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

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

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

d) *ampio cortile*: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volta l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

e) *cortile*: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

26- Indice di Piantumazione

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante prescritto dallo strumento urbanistico per ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

27- Piani Cantinati

I piani cantinati, anche se completamente interrati, sono ammessi nelle zone omogenee a destinazione agricola a condizione che la loro superficie coperta non superi del 50% la superficie coperta del piano terreno. Tale limite non trova applicazione nelle restanti zone territoriali destinate alla residenza, alla produzione, al commercio ed ai servizi.

I piani cantinati non possono essere destinati a residenza, mentre per le altre destinazioni (commerciali, produttive, uffici, socio-ricreativi, discoteche, ristorazione, di culto ecc.) dovranno

rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie relative all'aerazione e vivibilità, nonché dei sistemi di sicurezza.

28- Piani Seminterrati

I piani risultanti a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale risulti incassato oltre a - 1,00 m. rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna sia almeno m. 2,75, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; che vengano osservate le norme igienico-sanitarie, venga garantito idoneo isolamento dal terreno circostante e il regolare smaltimento delle acque bianche e nere.

29- Posizione degli edifici

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dai piani attuativi, assume carattere prescrittivo.

Nei suddetti piani può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati.

30- Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

31- Criteri di misura delle distanze tra edifici

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m. 1,50, oltre l'arretro.

E' consentita la costruzione di pareti cieche a confine di lotto, ove prescritto per singole zone, anche nel caso di alternanza di lotti contigui non edificati ed in presenza di altro fronte cieco edificato sull'altro confine di lotto laterale, indipendentemente dalla relativa distanza tra i suddetti fronti ciechi.

32- Distacco dai confini e dal ciglio stradale

Per distacco dai confini e dal ciclo della strada si intende la distanza misurata in orizzontale.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m. 1,50, oltre l'arretro.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G..

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404, e quelle di cui all'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495; per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà. Sono, comunque, fatte salve le deroghe di cui alle vigenti norme della L.R. 21/73.

Art. 49 - Comparti edificatori

Al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietario interessati, il Comune potrà disporre d'Ufficio, con delibera del Consiglio Comunale, oppure su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi della L.R. n. 71/78, la formazione di comparti edificatori che includano un isolato o una zona omogenea delimitata dallo strumento urbanistico, oltre a quelli già specificatamente previsti nella zonizzazione di Piano.

Formato il comparto, il Dirigente UTC inviterà i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica e comunque non superiore a mesi sei, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nel relativo piano particolareggiato.

Decorso inutilmente tale termine, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della Legge n. 865/71 e alla sua assegnazione a mezzo gara.

TITOLO TERZO

LA CITTA' E IL TERRITORIO COMUNALE

Capitolo I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 50 - Campionatura

La tinta ed i rivestimenti dei prospetti devono uniformarsi a quelli degli edifici adiacenti ed obbligatoriamente rispettare le coloriture tradizionali mediterranee del luogo. Per i nuovi insediamenti la tinta ed i rivestimenti dei prospetti dovranno essere comunicati unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

La rifinitura dei prospetti (tinteggiatura e rivestimenti) è requisito essenziale per ottenere l'attestato di fine lavori.

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

Art. 51 - 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 di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Dirigente UTC, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 52 - Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- 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 marciapiedi, ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

Sono vietati i gradini sporgenti nelle strade, o in luoghi di uso pubblico, salvo specifiche autorizzazioni dell'Autorità comunale.

Art. 53 - Balconi

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private, salve diverse prescrizioni di zona specificate nelle N.T.A., sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita da un solo lato, sempreché vengano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) 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 ;

b) tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco tra gli edifici frontistanti e comunque non più di ml.1,50, oltre all'arretro.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml.12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00.

Se la superficie frontale di essa supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 54 - Infissi e serramenti

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

Le finestre, i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar passaggio alla luce non possono essere munite di carta, di tela o di altre simili materie, ma di serramento con vetri o cristalli, ad esclusione di pareti a specchio, queste ultime se preesistenti dovranno essere rimosse entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura e le persiane delle finestre dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono e decente stato e sempre con tinta uniforme per l'intero singolo caseggiato.

Le porte carraie, scorrevoli - al fine di non intralciare la percorribilità viaria - dovranno essere posizionate in arretramento dal filo stradale di almeno m. 3,00, queste ultime se preesistenti dovranno essere riposizionate entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 55 - Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Dirigente UTC.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

Ove non ottemperino il Dirigente UTC potrà ordinare la rimozione a loro spese.

E' rimandata all'Amministrazione Comunale la predisposizione di un piano urbanistico di settore relativo alla definizione puntuale delle tematiche concernenti l'arredo urbano le cui norme integreranno le presenti.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Dirigente UTC ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Le apparecchiature ed impianti tecnologici di utilizzazione delle fonti energetiche "pulite" alternative (pannelli fotovoltaici, solari ecc.) dovranno trovare collocazione idonea alla

configurazione architettonica dell'immobile ove vengono installati, avendo cura di posizionarli "a raso" sul manto di copertura a tetto o contenendone l'altezza entro il parapetto del terrazzo di copertura.

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Dirigente UTC può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente UTC potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 56 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

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

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

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

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

Art. 57 - Numero civico degli edifici

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

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

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

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

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collegato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2,00 m. a 3,00 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

E' rimandata all'Amministrazione Comunale la predisposizione di un piano urbanistico di settore relativo alla definizione della toponomastica e numerazione civica del territorio comunale le cui norme integreranno le presenti.

Art. 58 - Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso con esclusione delle strade nel centro urbano tradizionale e nel borgo di S. Gregorio, dove si applicano le specifiche norme.

Per le strade per i percorsi e gli spazi pedonali è possibile prevedere particolari pavimentazioni di richiamo della tradizione locale nebroidea.

I marciapiedi dovranno essere realizzati con pendenza massima, verso la strada, non superiore al 1%; la loro altezza, al ciglio, rispetto alla sottostante quota stradale non dovrà essere superiore a cm. 20.

Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art. 59 - Fili telefonici, elettrici

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici.

Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Art. 60 - Serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 61 - Servizi igienici

E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie. E' fatto comunque obbligo di adempiere alla presente norma entro un anno dall'entrata in vigore della stessa.

Art. 62 - Arredo dei posteggi pubblici

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma

alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

Capitolo II

Accessi e fruibilità

Art. 63 - Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

L'accesso dei veicoli, dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni, è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;

Devono in ogni caso essere rispettate le norme del Nuovo Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

Le presenti norme integrano e modificano quelle di cui al Regolamento comunale per la concessione dei passi carrabili.

Art. 64 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento, sono:

- a) le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- b) le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorchè non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- c) le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
- d) gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Art. 65 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti

Negli spazi e nelle costruzioni elencati all'articolo precedente, a integrazione di quanto espressamente indicato dalla legge, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ai disabili o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con più di tre, o più di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorchè tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato, attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 m., di lunghezza non superiore a 10 m., di pendenza compresa fra il 5 e l'8 per mille, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;
- c) la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 m. x 1,30 m.; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m.;

- d) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;
- e) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;
- f) una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;
- g) la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m. e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;
- h) la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni nuove e recuperate; nelle stesse costruzioni deve essere assicurata la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m.;
- i) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

Capitolo III Norme igieniche

Art. 66 - Requisiti di legge

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

Art. 67 - Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per come definite all'art. 48 del presente R.E..

Negli spazi interni definiti come "*cortile*" o "*patio*" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti 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 nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come "*chiostre*" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostre non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di spazi interni, trascritta e non modificabile senza l'intervento dell'Autorità comunale, si deve considerare la maggiore fra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse potrebbero raggiungere secondo la normativa di zona e si deve realizzare la parete cieca lungo il confine.

Art. 68 - Distanze minime tra pareti finestrate

Nei nuovi edifici ricadenti in zone diverse da quelle B, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m.10.

Nelle zone di espansione edilizia è anche necessario che, qualora uno dei due edifici sia più alto di m.10, la distanza minima sia pari all'altezza del fabbricato più alto.

Qualora gli edifici si fronteggino per oltre m.12, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici previsti in piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Per i fronti prospettanti la viabilità pubblica sono ammesse distanze inferiori - mantenendo gli allineamenti preesistenti - a quelle dei superiori paragrafi nel caso di demolizioni, ricostruzioni di edifici e completamento in sopraelevazione nelle zone B del tessuto edilizio preesistente, ai sensi della L.R. 21/73, e salve le norme di piani particolareggiati che l'Amministrazione dovrà fare redigere - per come indicato nelle successive norme regolamentari - nelle zone omogenee residenziali B0.S.

Art. 69 - Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 70 - Scarichi e convogliamento acque luride

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

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

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

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

Art. 71 - Acque piovane - Grondaie e pluviali

Le acque delle coperture devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda, sufficientemente ampi, per riceverle e condurle a capaci tubi pluviali verticali sino al piano di strada. La parte terminale dei pluviali non può scaricare direttamente sui marciapiedi e deve incassarsi nella loro sottopavimentazione per fare confluire le acque direttamente nella cunetta o nei pozzetti stradali.

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

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

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

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

Per le costruzioni esistenti all'atto di entrata in vigore del presente regolamento, è consentito che i tubi terminali aggettanti su suolo pubblico restino esterni ai fabbricati anche per gli ultimi 3 metri per la durata massima di un anno dall'entrata in vigore della presente norma.

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

Le acque piovane dei tetti e quelle provenienti dalle corti e dai giardini dovranno essere incanalate unitamente o separatamente alle acque reflue e convogliate nella fogna bianca stradale ove essa esista. Nelle vie ove manchi la fogna bianca, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili.

Art. 72 - Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui al presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti

di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli con funzionamento completamente elettrico.

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

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

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

Art. 73 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà essere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita con un minimo di 110 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala solo nel caso in cui queste siano impedita a causa di soprastante unità immobiliare.

Art. 74 - Fabbricati in terreni con forte pendenza

Nelle costruzioni fatte dove il terreno è a forte pendenza e vengono effettuati tagli o sbancamenti a mezza costa, è proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come pareti del fabbricato. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di cm. 100.

Art. 75 - 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. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 76 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m. 2,75, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; se in nessun punto il pavimento di ogni locale risulti incassato oltre a - 1,00 m. rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; *se* esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e quest'ultimo posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq. 0,80 con il lato inferiore di almeno cm.30 sul livello del marciapiede o delle aree circostanti.

Art. 77 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario, o avere il pavimento più elevato dal piano stradale di almeno 30 cm; questo spazio sarà utilizzato come vespaio eseguito con solaio. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.

Anche i piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Art. 78 - Terrazze

Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficienti per un pronto scarico delle acque piovane.

Tra il solaio della terrazza ed il soffitto dei vani sottostanti abitabili vi dovrà essere sempre quanto previsto per i locali sottotetto (materiali coibentanti e/o solai ventilati).

Art. 79 - Piani sottotetto e soppalchi

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,50 e l'altezza minima non inferiore 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. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature misurate ed attestate da tecnico abilitato.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

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

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

Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al rilascio dell'Autorizzazione Edilizia.

Art. 80 - Gabinetti e locali igienici

Tutti gli alloggi devono essere dotati almeno di una stanza da bagno dotata almeno dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Per le camere affittate separatamente dovrà esservi almeno un gabinetto e un lavabo con bagno o doccia per ogni gruppo di 3 camere situate allo stesso piano.

I locali destinati a dormitori, a convitti ed educandati, avranno almeno un gabinetto per ogni 6 persone.

Per gli alberghi saranno osservate le disposizioni dell'art.5 del regolamento del 24 maggio 1935, n.1102 e successive modifiche e/o integrazioni.

Ogni bottega o pubblico esercizio deve essere dotato di un gabinetto con lavabo ed acqua corrente a servizio esclusivo della bottega o del pubblico esercizio.

Ogni industria, officina o bottega artigiana avrà almeno un gabinetto ed un lavabo ogni 6 persone.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale sanitario, in conformità alle vigenti leggi, da esprimersi in sede di esame del progetto, potranno

essere consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Ai gabinetti e alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, quand'esse fossero anche provviste di antibagno.

Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai bagni per mezzo di un corridoio o mediante antibagni.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti dei bagni fino all'altezza di almeno m.1,50, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabili.

Le pareti che dividono i gabinetti dagli altri locali, non dovranno avere lo spessore minore di m.0,10.

I vasi igienici dovranno essere muniti di sifone a chiusura idraulica e di cassetta a cascata o a zaino o da incasso, capace di cacciare non meno di litri 8 di acqua per volta; esse dovranno essere dotate di acqua corrente.

Gli orinatoi saranno dotati di una quantità sufficiente di acqua.

Per ciò che concerne i requisiti igienici e tecnologici si rimanda a quanto indicato in capitoli specifici delle presenti norme.

Art. 81 - Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. 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 superfici inferiori a mq. 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.

Negli alloggi deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e a mq.10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie abitabile minima di mq. 9 se per una persona e di mq.14 per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno mq. 14 ed avere un bagno con tre pezzi sanitari e con una superficie abitabile non inferiore a mq.2,5.

Il monocale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28.

Il bivano adibito ad abitazione deve avere una superficie minima di mq. 38.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata per i locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.

La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti .

Art. 82 - Fabbricati nel territorio aperto

I fabbricati nel territorio aperto debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 83 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Capitolo IV

Norme tecnologiche

Art. 84 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge.

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

Art. 85 - Requisiti termici e igrotermici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 17 °C.

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- a) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- b) 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art. 86 - Requisiti illuminotecnici

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi di cottura;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la *vista panoramica*

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può sempre essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento, con esclusione delle vetrate a specchio riflettenti verso l'esterno.

Art. 87 - Requisiti acustici

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

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

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

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

In zone particolarmente rumorose, il Dirigente UTC può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 40 dB;
- b) pareti contigue con altri alloggi 30 dB;
- c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB il Dirigente UTC può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB se è discontinuo.

Nei casi in cui è previsto bisogna rispettare quanto indicato nella Circolare Regionale dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 20/08/91 prot. n.52126, nonché delle altre disposizioni di legge nazionali e regionali.

Art. 88 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

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

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

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

- a) i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturale e ricreative, i pubblici servizi;
- b) i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
- c) i locali anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- d) gli spazi di cottura.

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

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua 6 mc/hmc;
- aerazione discontinua 12 mc/hmc.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Art. 89 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a) eventuale aerazione attivata;
- b) riscaldamento;
- c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;

- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- g) protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- b) distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- c) espulsione dei gas combusti.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- b) i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 90 - Requisiti relativi alla fruibilità

I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

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

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

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

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

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

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

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un bagno con almeno tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un bagno con almeno tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

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

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

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

Art. 91 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone, pertanto, sono vietati i parapetti realizzati con elementi orizzontali ripetuti.

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

La loro altezza non deve essere minore di 1,10 m.

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

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

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

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

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

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

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Dirigente UTC, sentita la Commissione edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

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

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

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

Capitolo V

Norme relative alle aree scoperte ed a servitù di utilità pubblica

Art. 92 - 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 Dirigente UTC potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 93 - Interventi relativi ad aree scoperte

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

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le assenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso, fatte salve le specifiche disposizioni in materia agro-forestale.

Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

Art. 94 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l'ubicazione, l'entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta e ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta.

Il Dirigente UTC potrà rilasciare l'autorizzazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento indicando chiaramente i limiti, la durata e l'entità.

Allo scadere del termine se l'autorizzazione non è rinnovata l'area dovrà essere liberata dal deposito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente, salvo diverse indicazioni contenenti nel provvedimento di autorizzazione.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 95 - Tabelle di affissione

Il Comune ha facoltà di collocare per servizio pubblico, sui muri esterni degli edifici o privati, e senza pagare alcun compenso ai proprietari degli immobili, le tabelle delle vie e dei numeri civici.

Ogni altro tipo di affissione sarà soggetto al rispetto delle vigenti norme specifiche in materia.

Art. 96 - Recinzione di angoli morti

Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici il Dirigente UTC, sentito il parere della Commissione edilizia, potrà disporre l'esecuzione delle opere che siano giudicate necessarie per impedire inconvenienti contro il decoro, l'igiene e la sicurezza.

Art. 97 - Rimozione di tabella e di recinzioni comunali

É vietato ai rispettivi proprietari di immobili di rimuovere o alterare gli elementi di cui ai due precedenti articoli.

Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui questi si trovano, occorresse rimuoverli, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'Autorità comunale.

Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiati i suddetti elementi, questi dovranno essere ripristinati e restaurati a cura e spese del proprietario dell'edificio.

Capitolo VI

Norme di buona esecuzione

Art. 98 - 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. 99 - 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 Dirigente UTC, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

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

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

Capitolo VII

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 100 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico

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

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

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

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

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

Il Dirigente UTC potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.

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

Per tutti i casi sopraindicati la richiesta dovrà contenere l'ubicazione, la superficie da occupare, la durata, la causale e le condizioni e le modalità di occupazione del suolo. Alla domanda sarà acclusa una planimetria in scala adeguata dell'area di cui si richiede l'occupazione.

Art. 101 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, etno-antropologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco ed al Dirigente UTC i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Dirigente UTC ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 102 - Uso di discariche e di acque bianche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario.

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

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

Capitolo VIII

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 103 - Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori

Le opere sul fronte stradale debbono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziati appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada; essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione entro i termini stabiliti dalla concessione.

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

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

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

Art. 104 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) cognome e nome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicarne il numero dei piani in progetto.

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

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

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

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratta 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 costruire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 105 - Ponti e scale di servizio

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 106 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

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

Art. 107 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Dirigente UTC potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 108 - Rimozione delle recinzioni

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

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

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

Art. 109 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

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

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E'

vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Il Dirigente UTC, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 110 - Chiusure di aree edificabili

Il Dirigente UTC può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano aspetto decoroso e altezza minima di 2,50 m. e massima di 3,00 m.

Le aree devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

TITOLO QUARTO

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Capitolo unico

Art. 111 - Sanzioni

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

Art. 112 - Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti

Il Dirigente UTC, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

Art. 113 - Disposizioni transitorie

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

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore 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. 114 - Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.

Il Dirigente UTC, sentito il parere della Commissione edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

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

Art. 115 - Disposizioni finali

Le presenti norme valgono se ed in quanto non in contrasto con le vigenti leggi in materia comunque applicabili in ambito regionale, fermo restando che l'eventuale entrata in vigore di nuove norme prevarranno sulle stesse.

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da regolamenti comunali vigenti fino a quella data.