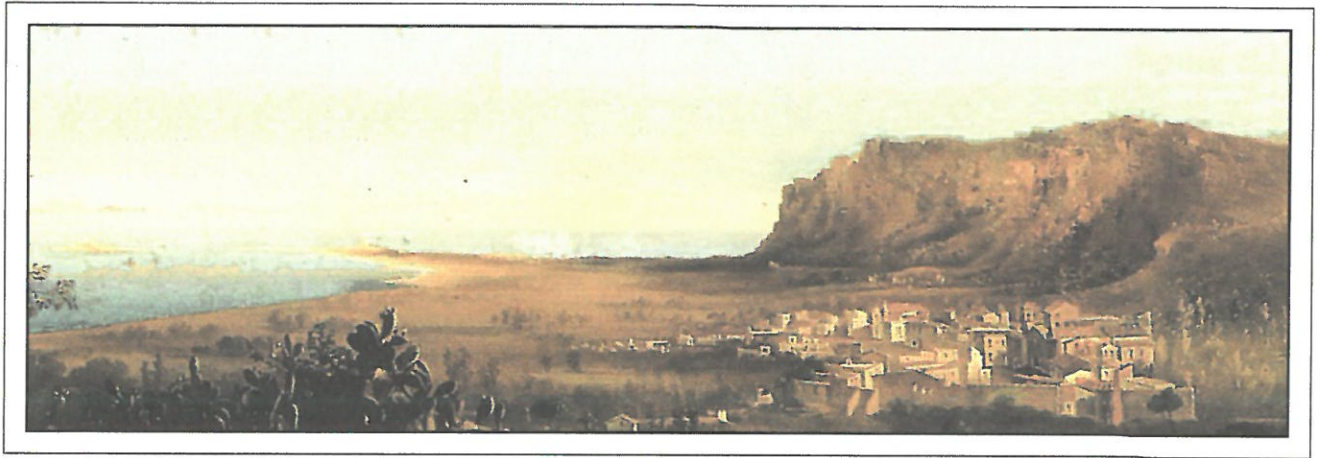




COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE



REGOLAMENTO EDILIZIO

Responsabile dell'Ufficio del Piano
arch. GIUSEPPE MESSINA



Il Sindaco
VINCENZO LONGO



Allegato alla delibera Commissariale
n. 04 del 31/09/2019

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Segretario Generale
Dott. Ricupati Cristofaro

VISTO IL COMMISSARIO AD ACTA
Arch. Donatello Messina

COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Responsabile dell'Ufficio del Piano
arch. GIUSEPPE MESSINA

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPITOLO I: Norme Preliminari	5
Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	5
CAPITOLO II. Commissione Edilizia Comunale	6
Art. 2. Attribuzioni della Commissione Edilizia	6
Art. 3. Composizione della Commissione Edilizia	7
Art. 4. Funzionamento della Commissione Edilizia	7
Art. 5. Indennità e rimborso spese	8
CAPITOLO III: Regimi Autorizzativi	9
Art. 6. Opere soggette a concessione edilizia	9
Art. 7. Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	10
Art. 8. Opere soggette ad autorizzazione	10
Art. 9. Opere soggette a comunicazione	12
Art. 10. Opere e lavori eseguibili senza concess. o autorizz. o comunicaz.	13
Art. 11. Contributo per il rilascio della concessione	13
Art. 12. Interventi assoggettati a denuncia di inizio attività	14
CAPITOLO IV. Richiesta ed Istruttoria della Concessione ed Autorizzazione	16
Art. 13. Richiesta di concessione o di autorizzazione	16
Art. 14. Elaborati tecnici a corredo della domanda di concess. e/o autorizzazione	17
Art. 15. Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni	20
Art. 16. Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione e per l'invio delle domande	21
Art. 17. Rilascio della autorizzazione	22
Art. 18. Istruttoria relativa alla domanda di concessione	22
Art. 19. Progetti preliminari	23
Art. 20. Procedimento e documentaz. per l'effettuaz. della denuncia di inizio attività	23
CAPITOLO V. Rilascio, condizioni e validità della concessione ed autorizzazione	24
Art. 21. Rilascio delle concessioni	24
Art. 22. Efficacia, validità e responsabilità	26
Art. 23. Decadenza, rinnovo ed annullamento delle concessioni	27
Art. 24. Modalità per le autorizzazioni	28
Art. 25. Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni	29
Art. 26. Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	30
Art. 27. Ricorsi	31
Art. 28. Deroghe	31
CAPITOLO VI. Esecuzione e Controllo delle Opere	32
Art. 29. Inizio dei lavori	32

Art. 30. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	33
Art. 31. Ultimazione dei lavori Dichiarazione di abitabilità e agibilità.....	33
CAPITOLO VII. Disciplina delle Lottizzazioni	36
Art. 32. Richiesta di lottizzazione	36
Art. 33. Contenuto dei piani di lottizzazione	36
Art. 34. Convenzione dei piani di lottizzazione	38
Art. 35. Piani di Lottizz. per complessi insed. chiusi ad uso collettivo.....	39
Art. 36. Procedura per la autorizzazione della lottizzazione	40
Art. 37. Concessione di edificare nella lottizzazione.....	40
Art. 38. Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	40
Art. 39. Opere di urbanizzazioni eseguite dal concessionario	41
Art. 40. Cessione al Comune delle opere di urbanizz. eseguite per convenzione	42
TITOLO II: NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	43
CAPITOLO I: ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	43
Art. 41. Campionatura.....	43
Art. 42. Aspetto e manutenzione degli edifici	43
Art. 43. Aggetti e sporgenze	44
Art. 44. Infissi e serramenti	45
Art. 45. Arredo urbano	46
CAPITOLO II: ACCESSI E FRUIBILITÀ.....	48
Art. 46. Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni	48
Art. 47. Abbattimento barriere architettoniche Norme igieniche	49
CAPITOLO III: NORME IGIENICHE	48 50
Art. 48. Requisiti di legge.....	50
Art. 49. Uso dei distacchi tra fabbricati.....	50
Art. 50. Spazi interni agli edifici..... <i>abitabilità, Condilic - / altri etc.</i>	50
Art. 51. Norme sui servizi igienici	51
Art. 52. Acque piovane - Grondaie e pluviali	52
Art. 53. Smaltimento delle acque nere	53
Art. 54. Scale	53
Art. 55. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, impianti termici, terminali di evacuazione	54
Art. 56. Piani interrati	55
Art. 57. Piani seminterrati.....	55
Art. 58. Piani terreni	55
Art. 59. Piani sottotetto e soppalchi.....	56
Art. 60. Terrazze	56
Art. 61. Norme comuni a tutti i piani abitabili	57
Art. 62. Fabbricati in terreni con forte pendenza	58
Art. 63. Isolamento fonico e termico.....	58
Art. 64. Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua	59
Art. 65. Impianti di fognatura.....	59

Art. 66. Impianti elettrici	59
Art. 67. Rinvio a leggi particolari	59
CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI EDIFICI RURALI	61
Art. 68. Requisiti di legge	61
CAPITOLO V. NORME TECNOLOGICHE.....	62
Art. 69. Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche	62
Art. 70. Requisiti termici e igrotermici.....	62
Art. 71. Requisiti illuminotecnici	64
Art. 72. Requisiti acustici.....	65
Art. 73. Requisiti relativi alla purezza dell'aria	66
Art. 74. Requisiti relativi ai servizi tecnologici.....	67
Art. 75. Requisiti relativi alla fruibilità.....	68
Art. 76. Requisiti relativi alla sicurezza.....	69
Art. 77. Requisiti ecologici ed energetici	72
 TITOLO III: LA CITTÀ ED IL TERRITORIO APERTO	
CAPITOLO I: NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITU' DI UTILITA' PUBBLICA	
Art. 78. Manutenzione delle aree	72
Art. 79. Interventi relativi ad aree scoperte.....	72
Art. 80. Depositi su aree scoperte.....	73
Art. 81. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	74
Art. 82. Rinvenimenti e scoperte	75
Art. 83. Uso di acque pubbliche	75
Art. 84. Tabelle di affissione e corpi illuminanti	75
Art. 85. Recinzione di angoli morti	75
Art. 86. Rimozione di tabella e di recinzioni comunali	76
CAPITOLO II: NORME DI BUONA ESECUZIONE	77
Art. 87. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	77
Art. 88. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	77
CAPITOLO III: GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	78
Art. 89. Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori	78
Art. 90. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	78
Art. 91. Ponti e scale di servizio	79
Art. 92. Scarico dei materiali – Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	80
Art. 93. Responsabilità degli esecutori delle opere	80
Art. 94. Rimozione delle recinzioni	81
Art. 95. Disciplina generale del cantiere di costruzione	81
TITOLO IV: CAPITOLO UNICO	82
Art. 96. Limitazioni per gli esercizi commerciali.....	82

Art. 97. Insegne, vetrine e targhe.....	82
Art. 98. Affissioni.....	83
Art. 99. Carico e scarico merci.....	83
TITOLO V: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	84
CAPITOLO UNICO	84
Art. 100. Sanzioni	84
Art. 101. Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti.....	84
Art. 102. Disposizioni transitorie.....	85
Art. 103. Disposizioni finali.....	85

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio è efficace in tutto il territorio comunale.
2. Tutte le opere di trasformazione del territorio, le opere edilizie e di urbanizzazione, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento (RE), nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico generale.
3. Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le disposizioni di leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono integrative del Codice Civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 871 del Codice stesso.
4. Le norme regolamentari contenute nel presente Testo in contrasto con le disposizioni di legge sopravvenute alla loro approvazione, si intenderanno tacitamente abrogate dalla nuova disciplina legislativa, è facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di annotarle nei modi più opportuni.



CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 2

Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia di edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'UTC. ed al Consiglio Comunale, secondo le rispettive competenze:
 - a) sulle varianti al presente Regolamento Edilizio, delle NTA e alle previsioni del PRG vigente;
 - b) sui piani esecutivi redatti in applicazione del PRG vigente;
 - c) sui piani di lottizzazione di iniziativa privata;
 - d) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia e sulle relative varianti;
 - e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
 - f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
 - g) sulla applicazione delle misure rivolte alla repressione delle violazioni edilizie, ove richiesto da norme legislative vigenti;
 - h) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio, riguardanti la applicazione del PRG all'interno del territorio comunale, che il Responsabile dell'UTC ritenga di dover sottoporre.
3. Rispetto ai progetti che le sono sottoposti, la Commissione Edilizia valuta, oltre agli aspetti di legittimità tecnica e giuridica, anche gli aspetti estetici dell'opera ed il suo corretto inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.
4. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco.
5. Le delibere e le ordinanze difformi dell'Autorità Comunale, devono essere motivate anche in rapporto al parere espresso dalla Commissione Edilizia e devono essere comunicate alla Commissione stessa.

Art. 3
Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è composta:
 - a) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale o da un componente dell'Ufficio tecnico da lui delegato che la presiede;
 - b) dal Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della AUSL o da un suo delegato;
 - c) da un ingegnere, un architetto ed un geometra designati dal Sindaco sulla base di bando pubblico comunale di invito alla presentazione di curricula, ovvero fra terne richieste ai rispettivi ordini professionali;
 - d) da tre componenti designati dal Sindaco sulla base di bando pubblico comunale di invito alla presentazione di curricula rivolto ad esperti in materie attinenti l'attività della Commissione quali periti edili o industriali, geologi, agronomi, giuristi.
2. I Componenti della Commissione Edilizia durano in carica cinque anni, decadono e sono sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
3. Per problematiche di particolare importanza, il presidente della Commissione può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche degli esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione il Sindaco ne dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo restante di durata in carica della Commissione.
5. La Commissione Edilizia può adottare un regolamento interno che individui altresì eventuali criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività.

Art. 4
Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Il responsabile dell'U.T.C. convoca la Commissione Edilizia almeno una volta al mese e comunque con frequenza tale da assicurare il rispetto delle vigenti norme in materia.
2. Gli avvisi di convocazione ai componenti della Commissione Edilizia devono essere notificati agli stessi almeno tre giorni prima della seduta nel domicilio eletto da ciascuno di essi.

3. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari. E' obbligatoria la presenza del responsabile dell'UTC o del suo delegato.
4. I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti espressi in forma palese. Le astensioni dal voto sono computate come voti contrari.
5. Il presidente può designare di volta in volta tra i commissari i relatori dei singoli progetti in trattazione.
6. 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, 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. Su richiesta degli stessi la Commissione Edilizia può sentire i soggetti comunque interessati alla pratica in trattazione.
7. Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del comune all'uopo designato dal Sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente. Il verbale dà atto del voto favorevole o contrario o dell'astensione di ciascun componente.
8. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso sui progetti esaminati con le eventuali condizioni apposte. Tale parere dovrà essere apposto su tutti gli elaborati esaminati, con la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o del Commissario delegato dal Presidente.
9. I progetti sono esaminati secondo l'ordine cronologico, a meno di particolari esigenze che devono essere espressamente motivate dal Presidente della Commissione.

Art. 5

Indennità e rimborso spese

1. Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio Comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione dello Stato.
2. In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. 417/78 e successive modifiche ed integrazioni.



CAPITOLO III

REGIMI AUTORIZZATIVI

Art. 6

Opere soggette a concessione edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 8, 9 e 10 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'UTC, ai sensi del presente Regolamento.
2. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:
 - a) nuove costruzioni, destinate a qualsiasi uso;
 - b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
 - c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
 - d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/78, lett. d) ed e);
 - e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
 - f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
 - g) esecuzione di opere di urbanizzazione realizzate da privati (strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque reflue;
 - h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - i) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
 - j) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati e simili non costituenti pertinenze di edifici esistenti, di muri di sostegno di altezza fuori terra superiori a 1,00 m;

- k) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.
3. Per le opere pubbliche la concessione é sostituita dall'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 25/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

1. L'Amministrazione comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata.
2. Per quanto concerne l'apertura e coltivazione di nuove cave, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 39 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8

Opere soggette ad autorizzazione

1. Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'UTC, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, previo parere dell'Ufficio Tecnico comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari i lavori e le attività di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985 e comunque i seguenti:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, e meglio specificate nei successivi articoli;
 - b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
 - c) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
 - d) i depositi di materiali su aree scoperte; l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami; l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere e la realizzazione delle opere connesse;
 - e) le demolizioni senza ricostruzione;
 - f) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
 - g) costruzioni di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici nelle zone E;
 - h) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
 - i) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

- j) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;
 - k) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - l) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - m) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
 - n) l'uso di acque pubbliche;
 - o) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
 - p) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
 - q) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
 - r) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale;
 - s) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - t) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
 - u) l'esecuzione di lavori di manutenzione e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - v) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito;
 - w) modifiche di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere edili, previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto;
 - x) la fusione di fabbricati o di più unità immobiliari;
 - y) modifica delle dimensioni degli infissi esterni;
2. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e sempre che si riferiscono ad opere conformi alle destinazioni del PRG.



Art. 9
Opere soggette a comunicazione

1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì a comunicazione, le opere interne alle costruzioni non rientranti nella manutenzione ordinaria, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:
 - a) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione;
 - b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
 - c) modifiche delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 - d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - e) pregiudizio alla statica dell'immobile.
2. Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del PRG, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.
3. Sono altresì da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione, le chiusure di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.
4. La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art. 16, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà e dei provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile esistente, e deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui ai precedenti commi;
 - b) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo;
 - c) computo della spesa occorrente, facendo riferimento ai prezzi unitari del prezzario regionale delle OO.PP.;
 - d) nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile, ove prescritto;
 - e) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto.
5. Le opere interne non sono soggette agli oneri di cui all'art. 3 della L. 10/1977.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99.

Art. 10

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione o comunicazione

1. Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli art. 6 e 7 o dell'autorizzazione del Responsabile dell'UTC di cui all'art. 8 i seguenti lavori ed opere:
 - a) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art. 20 della L.R. n. 71/78, lett. a);
 - b) recinzioni di fondi rustici nelle zone E;
 - c) costruzione di strade poderali;
 - d) opere di giardinaggio;
 - e) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie;
 - f) costruzione di serre, nelle zone di verde agricolo;
 - g) cisterne ed opere connesse interrate;
 - h) opere di smaltimento di acque piovane;
 - i) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
 - j) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.
2. Qualora le opere sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Art. 11

Contributo per il rilascio della concessione

1. La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo è stabilito in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.
3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Il costo

delle opere a scomputo del contributo è determinato sulla base del progetto delle opere stesse, accompagnato dal relativo computo metrico.

4. Qualora il Comune accetti la richiesta, il costo di tali opere può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.
5. Tale fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi di realizzazione delle opere.
6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione in base all'atto amministrativo vigente al momento ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.
7. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per le superfici delle aree destinate a parcheggio, chiuso o aperto.


Art. 12

Interventi assoggettati a denuncia di inizio attività

1. Per gli interventi diretti si attua quanto previsto per gli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività (D.I.A.) dalla L.R. del 26/03/2002 n. 2 art. 14, in materia di semplificazione delle procedure.
2. Ai sensi del comma 6, dell'art. 1, della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio i seguenti interventi:
 - 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) recinzione, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e) revisione o installazione d'impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - f) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sia sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, e non cambino la destinazione d'uso e la

categoria edilizia, ed inoltre non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

- g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- h) 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;
- i) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede d'approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- j) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione d'idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera i), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

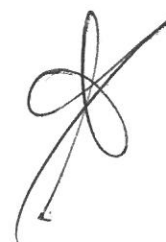


CAPITOLO IV
RICHIESTA ED ISTRUTTORIA
DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art. 13

Richiesta di concessione o di autorizzazione

1. Le domande per ottenere la concessione o l'autorizzazione a eseguire le opere indicate agli articoli 6, 7, 8 del presente Testo, vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
 - b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto nel rispettivo Albo professionale;
 - c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico come definito alla precedente lett. b) (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
 - d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite come riportato alla precedente lettera c)); nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare eventualmente la persona che avrà la responsabilità del cantiere.
2. Nella domanda, oltre quanto riportato al comma precedente, devono inoltre risultare esplicitamente:
 - a) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
 - b) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
 - c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;



- d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, del soggetto al quale deve essere intestata la concessione, se diversa dal richiedente, unitamente al consenso di quest'ultimo;
 - e) la documentazione attestante che il richiedente la concessione o l'autorizzazione rientra tra gli aventi titolo legittimati;
 - f) nel caso di interventi su immobili esistenti, la documentazione comprovante la regolarità della realizzazione in relazione alla normativa al momento vigente con gli eventuali provvedimenti autorizzativi.
3. L'istanza di concessione può essere presentata dal proprietario, o da eventuali aventi diritto, secondo quanto disposto dalle vigenti norme in materia.

Art. 14

Elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione e/o autorizzazione

1. Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, almeno in duplice copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione, costituito almeno dai seguenti elaborati:
- a) corografia della zona in scala non inferiore a 1:2.000;
 - b) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, e stralcio dell'elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione) con riportati gli estremi di approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - c) stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;
 - d) planimetria quotata della zona, con riportate le linee di suddivisione catastale, estesa per un raggio di 40 m almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti;
 - e) le altezze e distanze degli edifici circostanti;
 - f) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti;
 - g) vanno attentamente documentati eventuali elementi di arredo urbano esistenti quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;
 - h) planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:200 o 1:500, recante:
 - i. l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - ii. l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione delle aree non edificate;
 - iii. le quote altimetriche del terreno nelle condizioni dello stato di fatto e di progetto in relazione a quelle limitrofe;
 - iv. la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

- v. i distacchi da confini di proprietà e da strade limitrofe;
- vi. l'indicazione del tipo di recinzione e delle caratteristiche degli eventuali muri di sostegno;
- vii. lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti urbane esistenti;
- i) piante quotate, normalmente in rapporto 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, dei singoli volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e legenda con verifica delle superfici finestrate;
- j) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno 10 m e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- k) nel caso di lotti interclusi tra edifici esistenti e confinanti con spazi pubblici devono essere allegate due sezioni verticali quotate contenenti l'ubicazione delle sagome degli edifici circostanti e la posizione e quote dei piani stradali;
- l) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, e con riportate le sagome degli edifici limitrofi;
- m) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
- n) completa documentazione sugli scarichi delle acque reflue e sui relativi sistemi di smaltimento. Per gli edifici anche parzialmente produttivi devono essere indicate le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi di insediamenti produttivi;
- o) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- p) alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti di presa;
- q) tabelle dei dati metrici di progetto sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri di cui all'art. 3 della L. 10/1977;
- r) nel caso di interventi su edifici esistenti e di costruzioni ed impianti autonomi destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali da assoggettare a concessione dovrà essere redatto un computo metrico estimativo sommario

- delle opere da realizzare, al fine di stabilire il costo documentato di costruzione;
- s) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
 - t) progetto della sicurezza nei cantieri ai sensi del D.lgs 494/96, ove richiesto;
 - u) dichiarazioni del progettista attestanti la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L. 9.1.1989, n. 13 e relativi decreti attuativi e loro s.m.i., relative al superamento delle barriere architettoniche, e nella L. n. 46/90 e s.m.i. per quanto attiene le caratteristiche degli impianti.
2. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
3. Nel caso di interventi che riguardino edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, agli elaborati sopraelencati vanno aggiunti i seguenti elaborati illustrativi dello stato di fatto:
- a) piante quotate a scala non inferiore a 1/100 di tutti i piani esistenti compresi piani interrati e coperture, con la specificazione della destinazione d'uso di ogni ambiente;
 - b) prospetti esterni alla stessa scala con la indicazione degli eventuali elementi decorativi e dei materiali adoperati;
 - c) almeno due sezioni verticali quotate, tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte e a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche;
 - d) relazione tecnico-descrittiva dello stato di fatto dalla quale risultino le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio e degli edifici interessati.
4. Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero, alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari.
6. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione e/o autorizzazione concernenti varianti di progetti già approvati.



7. Nel caso che la richiesta di concessione e/o autorizzazione riguardi immobili sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi vigenti, l'elenco degli elaborati progettuali va integrato con quelli di rito richiesti, per le approvazioni ed i nulla osta di legge, dagli organismi preposti alla tutela (Genio civile, Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Soprintendenza ai Beni Culturali, Enti competenti per gli accessi da strade nazionali e provinciali fuori dei centri urbani).
8. L'acquisizione delle sopradette autorizzazioni e nulla osta può essere richiesta dal Responsabile dell'UTC prima dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia.
9. In ogni caso essi vanno acquisiti prima del rilascio della concessione.
10. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
11. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle "superfici" sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
12. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previo accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
13. Le domande di concessione e/o di autorizzazione nel quale gli elaborati tecnici non sono rispondenti alle prescrizioni definiti nei commi precedenti, non potranno essere istruite per l'esame della Commissione Edilizia; esse dovranno essere presentate a norma delle suddette disposizioni.

Art. 15

Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni

1. Qualora la richiesta di concessione o autorizzazione riguardi la realizzazione di opere di modesta entità, nell'ambito di quelle indicate nell'art. 6, lett. j) e k) e nell'art. 8, a corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione almeno in triplice copia:

- a) estratto di mappa catastale della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - b) elementi tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunali gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
 - c) un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.
2. Per le aree e per le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Art. 16

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

1. Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art. 8, corredata dai necessari documenti deve essere inoltrata al Sindaco in uno dei seguenti modi:
 - a) mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tal caso l'Ufficio stesso rilascia apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, e la data di ricevimento;
 - b) mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.
2. Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.
3. Quando il Responsabile dell'UTC o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al primo comma del presente articolo.
4. La domanda di concessione edilizia deve essere presentata al Sindaco nelle forme specificate nei precedenti punti a) e b); all'atto della presentazione della domanda l'Ufficio comunale ricevente è obbligato a rilasciare apposita certificazione di ricevimento ed a comunicare all'interessato il nome del responsabile del procedimento.



5. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'Ufficio nei successivi trenta giorni.
6. Il procedimento, per quanto attiene ai tempi, è regolato dalle disposizioni contenute dalle vigenti norme in materia.

Art. 17

Rilascio della autorizzazione Procedura di silenzio assenso

1. La autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'UTC, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica.
2. La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10, 3° c. della L.R. 37/1985.
3. L'istanza per l'autorizzazione del Responsabile dell'UTC ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Responsabile dell'UTC non si pronunci nel termine di gg. 60 dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente, fatti salvi eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile dell'UTC del loro inizio.
4. Nel caso di interventi su parti strutturali ovvero di particolare complessità, il Responsabile dell'UTC, nel termine di 60 gg. dalla presentazione dell'istanza, può richiedere, ad integrazione, la presentazione degli elaborati grafici esplicativi. In tal caso il silenzio-assenso si forma decorsi ulteriori 60 gg. dalla presentazione degli elaborati richiesti.

Art. 18

Istruttoria relativa alla domanda di concessione

1. L'esame delle domande di concessione deve avvenire seguendo l'ordine progressivo di presentazione.
2. Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:
 - a) ufficio tecnico comunale;
 - b) responsabile del Servizio di Igiene pubblica della AUSL;
 - c) veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
 - d) Commissione Edilizia.



Art. 19
Progetti preliminari

E' consentito, in via eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di notevole interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti preliminari, allo scopo di ottenere il suo preventivo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 20
**Procedimento e documentazione per l'effettuazione
della denuncia di inizio attività**

1. Nei casi di cui all'art. 12, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
3. La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle vigenti disposizioni di legge. Si applicano in particolare le disposizioni di cui al D.Lgs. 490/1999.
4. Nel caso in cui, l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di 20 giorni per la presentazione della denuncia di inizio attività, di cui all'art. 4, comma 11, del D.L. 05/10/1993 n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva d'effetti.
5. L'interessato congiuntamente al direttore dei lavori è comunque tenuto a comunicare formalmente la data di ultimazione di lavori.
6. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori, o un tecnico abilitato, rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al Comune con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia d'inizio attività.

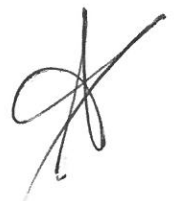
CAPITOLO V

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art. 21

Rilascio delle concessioni

1. A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia ovvero, quando questo non sia stato reso nei termini stabiliti dal 3° comma dell'art. 2 della L.R. 17/1994, sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento di cui al precedente art. 16, il Responsabile dell'UTC decide sull'istanza di concessione.
2. Per le istanze respinte viene data comunicazione motivata all'interessato da parte del Responsabile dell'UTC entro i trenta giorni successivi alla adunanza della Commissione.
3. Per le istanze che possono essere accolte viene fatta analogha comunicazione all'interessato, invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio della concessione.
4. L'eventuale rilascio della concessione da parte del Responsabile dell'UTC, in difformità dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.
5. Il parere della Commissione edilizia deve comunque essere annotato nella concessione.
6. La concessione è rilasciata dal Responsabile dell'UTC al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.
7. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.
8. La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.
9. In particolare il rilascio della concessione è condizionato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.



10. Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
11. La concessione invece non può essere subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali.
12. Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:
 - a) autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ove richiesta da norme legislative vigenti ed eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
 - b) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione;
 - c) ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della prima rata del contributo sul costo di costruzione.
13. La concessione di edificare viene consegnata al richiedente, prima di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio e alla trascrizione in Conservatoria dei RR.II. corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.
14. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.
15. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

16. La domanda di concessione si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento della istanza non venga comunicato all'interessato un provvedimento motivato di diniego.
17. In questo caso il richiedente la concessione può iniziare i lavori con le modalità e sotto le condizioni precisate nell'art. 2 della L.R. 31/5/1994. n. 17.
18. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.
19. La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché il richiedente la concessione abbia la disponibilità del suolo o del manufatto e lo dichiari mediante atto notorio, facendo salvi i diritti degli altri proprietari.
20. L'atto di concessione, nonché l'eventuale atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza, ivi incluse quelle destinate a parcheggio asservite all'immobile stesso. Ove ne ricorra il caso, deve essere prodotto un atto di vincolo permanente di inedificabilità assoluta dell'area la cui estensione è stata considerata ai fini della determinazione della volumetria di progetto, secondo i parametri urbanistici vigenti nell'area interessata dalla costruzione.

Art. 22

Efficacia, validità e responsabilità

1. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.
2. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
3. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Responsabile dell'UTC, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare un atto di trasferimento della concessione.
4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

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

Art. 23

Decadenza, rinnovo ed annullamento delle concessioni

1. La concessione si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di rilascio non siano stati iniziati i lavori ai quali la concessione si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.
2. Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 gg., solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.
3. La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
4. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dell'UTC, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.
5. E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
6. La proroga può sempre essere prevista quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
7. Per le sole opere di completamento può essere concessa, a richiesta dell'interessato e per giustificati motivi, una ulteriore proroga non superiore ad un anno, per l'ultimazione dei lavori.
8. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
9. Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Responsabile dell'UTC può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.



10. L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di anni tre dalla data di inizio.
11. La concessione, fatte salve le altre sanzioni previste dalle leggi vigenti, deve essere annullata quando risulti che:
 - a) sia stata ottenuta in base ad atti od elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti essenziali al progetto non preventivamente autorizzate;
 - c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
 - d) nei casi di acclarata illegittimità, previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 24

Modalità per le autorizzazioni

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile dell'UTC le condizioni e le norme alle quali l'autorizzazione stessa si intende subordinata. I lavori devono avere inizio ed essere completati negli stessi tempi previsti nelle concessioni edilizie.
2. Il Responsabile dell'UTC, sentiti il Tecnico comunale e il Responsabile dell'Igiene pubblica, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e di modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.
3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:
 - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
 - c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
4. Per particolari manufatti di carattere provvisorio anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi di tempo inferiori ad un anno, può essere rilasciata una autorizzazione con validità temporalmente limitata; nel provvedimento deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità della autorizzazione stessa.

Tale autorizzazione può, per particolari ragioni da motivare adeguatamente, essere rilasciata anche in deroga alle norme ed ai parametri di zona fissati nel PRG, purché in conformità alle destinazioni d'uso ammesse in ciascuna zona.

5. I manufatti di cui sopra devono avere le dimensioni strettamente necessarie per lo svolgimento della funzione, essere realizzate in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità.
6. Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di quindici giorni dalla data di scadenza della autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
7. Nel caso in cui i manufatti insistano su aree di proprietà comunale il Responsabile dell'UTC deve rilasciare l'autorizzazione di cui al successivo art. 106, secondo le modalità ivi precisate.

Art. 25

Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni

1. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile dell'UTC, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.
2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.
3. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
4. Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate:
 - a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di atti e/o elaborati alterati;
 - b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione;
 - c) nei casi di acclarata illegittimità.

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

Art. 26

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.
2. Con la determinazione del Responsabile dell'UTC in merito alla variante i termini possono essere modificati in funzione delle opere da realizzare; in assenza di una determinazione del Responsabile dell'UTC sul progetto di variante entro il termine di 60 gg. dalla sua presentazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la eventuale ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.
3. Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Responsabile dell'UTC non si pronuncia entro 20 gg. dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile dell'UTC del loro inizio. Tale disposizione non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.lgs. 490/99.
4. Qualora gli interventi oggetto della variante comportino modifica alle destinazioni d'uso, alle superfici, alle unità immobiliari o riguardino lavori di completamento e che non incidano sui volumi e sulla sagoma, la variante sarà oggetto di autorizzazione edilizia previo congruaggio del contributo relativo al costo di costruzione.
5. Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.
6. Nell'ambito dell'art. 15 della legge n. 47/85 possono farsi rientrare lievi modifiche dei prospetti.



Art. 27
Ricorsi

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Responsabile dell'UTC, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge, ovvero, entro 120 giorni, mediante ricorso straordinario al Presidente della Regione.

Art. 28
Deroghe

1. Il Responsabile dell'UTC, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integrazioni.
2. Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici stabilite dal PRG.
3. Nel caso in cui le varianti a norme regolamentari o di PRG riguardino opere pubbliche di competenza comunale, si applicano le disposizioni contenute nella L. 1/1978, art. 1, e nelle successive modifiche ed integrazioni regionali.

CAPITOLO VI

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 29

Inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella L. 1086/1971 e relativi decreti di attuazione, e nel D.P.R. 22/4/1994, n. 425, art. 2, e successive modifiche ed integrazioni, per quanto attiene la nomina del collaudatore statico.
2. La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune ed all'Ufficio del Genio civile.
3. Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.
4. In tale verbale dovrà risultare, in particolare, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo. Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nel successivo articolo.
5. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.
6. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
7. Trascorsi i 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.



Art. 30

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

1. La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori alle norme contenute nelle leggi vigenti e nel presente Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto ed alle eventuali prescrizioni inserite nel provvedimento autorizzativo (concessione o autorizzazione edilizia), sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. A tal uopo la concessione/autorizzazione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al Responsabile dell'UTC, il quale disporrà gli eventuali provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.
5. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 31

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità e agibilità

1. Affinché gli edifici di abitazione o parti di essi possano essere utilizzati il proprietario deve richiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o agibilità, allegando alla richiesta la sotto elencata documentazione:
 - a) una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che attesti la conformità dell'edificio o della parte di esso oggetto della richiesta rispetto al progetto approvato ed alle eventuali condizioni poste all'atto della concessione, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e il rispetto delle norme igieniche stabilite dal presente regolamento, in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idropotabile e lo scarico dei liquami;
 - b) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
 - c) dichiarazione presentata dal direttore dei lavori per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, con la relativa attestazione di avvenuta presentazione apposta dagli uffici del Catasto;



- d) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco nei casi previsti dalla legge;
 - e) dichiarazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti ed alla sicurezza, ove prescritto;
 - f) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art. 3 della L. 10/1977;
 - g) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali.
2. Il certificato è rilasciato dal Responsabile dell'UTC entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda corredata dai documenti sopraelencati; entro tale termine il Responsabile dell'UTC può disporre, a mezzo dei propri uffici tecnici, una verifica dei requisiti di abitabilità.
3. Trascorso tale termine senza che sia data al richiedente diversa comunicazione l'abitabilità si intende attestata.
4. Eventuali integrazioni documentali, che non siano già nella disponibilità della Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente, devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento della istanza. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di presentazione della documentazione aggiuntiva richiesta.
5. Per gli immobili non residenziali il proprietario, dopo la denuncia di ultimazione dei lavori, dovrà richiedere la visita del tecnico del Comune, e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica per il rilascio della dichiarazione di agibilità, prevista dalle norme vigenti.
6. Il Responsabile dell'UTC fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.
7. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione, da parte del concessionario, all'Ufficio tecnico comunale, dei seguenti documenti:
- a) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
 - b) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale, o nei casi previsti dalla legge;
 - c) dichiarazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti ed alla sicurezza, ove prescritto;
 - d) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art. 3 della L. 10/1977;
 - e) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
 - f) eventuale altra documentazione prescritta dalle leggi vigenti.

8. Il certificato di abitabilità potrà essere rilasciato per i piani terra, fermo restando la realizzazione dei prospetti su tutto l'edificio, anche nel caso in cui le opere condominiali interne non siano ultimate.



CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 32

Richiesta di lottizzazione

1. I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda in carta legale diretta al Sindaco.
2. Alla domanda, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro legali rappresentanti, deve essere allegato il progetto di P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto, in cinque copie.
3. I piani di lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente Regolamento Edilizio ed al PRG, con delibera consiliare entro novanta giorni dalla loro presentazione. Entro tale periodo non si computano i tempi occorrenti per l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni preventive.
4. I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 1457/1939 e s.m.i., vanno in ogni caso acquisiti prima della approvazione consiliare. Il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. si intende acquisito favorevolmente, trascorsi infruttuosamente due mesi dalla richiesta.
5. Nel caso di P. di L. che interessino centri storici, artistici o di interesse ambientale ovvero interessino aree sottoposte a varianti al PRG adottate ma non ancora approvate, va richiesto il nulla osta di cui all'art. 14, 2° comma, della L.R. 71/1978, che deve essere rilasciato dall'Assessorato regionale competente entro novanta giorni dalla richiesta.

Art. 33

Contenuto dei piani di lottizzazione

1. Il piano di lottizzazione deve contenere:
 - a) uno stralcio del PRG, con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
 - b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari

esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;

- c) planimetria di progetto, in scala 1:500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con indicate le particelle catastali interessate, contenente:
 - i. la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite una unica concessione edilizia, una sola unità edilizia;
 - ii. la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 - iii. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 - iv. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
 - v. il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;
 - vi. i nominativi dei proprietari di ciascuna delle particelle catastali interessate.
- d) planimetria di progetto alla scala 1:500 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG;
- e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;
- f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;
- g) relazione geologica-geotecnica sul terreno di fondazione;
- h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;



- i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;
 - j) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi sommari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;
 - k) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, ecc.;
 - l) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano;
 - m) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di presa;
 - n) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nell'articolo successivo.
2. L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

Art. 34

Convenzione dei piani di lottizzazione

1. Le convenzioni da allegare ai piani di lottizzazione devono prevedere:
- a) l'obbligo da parte del lottizzante di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi, da redigere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune; l'obbligo di cedere gratuitamente tali opere al Comune;
 - b) l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P. L. ovvero, nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, della monetizzazione delle aree secondo i criteri stabiliti dall'art. 14 della L.R. 71/1978;
 - c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P. di L.;
 - d) l'obbligo di corrispondere la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle concessioni relative ai

- fabbricati da realizzare e proporzionalmente alle stesse, ovvero, nel caso in cui le opere ricadano all'interno della lottizzazione, l'eventuale assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere suddette secondo stralci funzionali in proporzione alle concessioni richieste, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma c); il valore da scomputare sarà determinato dall'ufficio tecnico sulla base del computo metrico delle opere da realizzare predisposto dal richiedente la concessione;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
 - f) i termini, comunque non superiori a dieci anni, stabiliti per la cessione delle aree, per la realizzazione e per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e per la eventuale costruzione, completamento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento; i termini decorrono dalla stipula della convenzione di cui all'ultimo comma del successivo art. 36 del presente Regolamento;
 - g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
2. Trascorsi i dieci anni, ovvero comunque in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga che il comune può concedere per comprovati motivi purché richiesta entro il termine dei dieci anni, la validità del P. di L. approvato decade per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati.

Art. 35

Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 34 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso.
2. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, prima del rilascio della concessione relativa agli edifici da realizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto sulla base di progetti regolarmente approvati.
3. Rimane a carico del lottizzante anche il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.



Art. 36

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

1. Il Responsabile dell'UTC, sentiti i pareri dell' Ufficio Tecnico comunale, della Commissione Edilizia comunale e del Responsabile della Igiene pubblica, qualora il piano di lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere della competente Soprintendenza se dovuto, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsti alle lettere a) e c) dell'art. 12, 7° comma, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.
2. Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare e, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

Art. 37

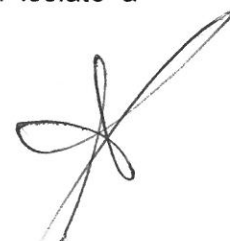
Concessione di edificare nella lottizzazione

1. Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato al pagamento della quota di contributo di cui all'art. 6 della L. 10/1977 ed al contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria ove non incluse nei progetti esecutivi.
2. Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed alla loro connessione alle reti urbane esistenti.
3. Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi sottoposti all'esame della Commissione Edilizia e previa concessione gratuita rilasciata dal Responsabile dell'UTC.
4. Durante la realizzazione di tali opere il Responsabile dell'UTC può disporre visite di controllo al fine di accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto approvato. Le opere realizzate devono essere collaudate dall'Ufficio tecnico.

Art. 38

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno di un isolato a



presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede attraverso la compilazione d'Ufficio.

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

Art. 39

Opere di urbanizzazioni eseguite dal concessionario

1. 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.
2. I lavori di cui alla realizzazione 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.
3. 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 valutato mediante apposito computo metrico estimativo e con i prezzi vigenti per lavori pubblici 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 dovranno essere rifatte a spese del Concessionario.

Art. 40
Cessione al Comune delle opere
di urbanizzazione eseguite per convenzione

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



TITOLO II

LA CITTÀ ED IL TERRITORIO APERTO

CAPITOLO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 41

Campionatura

1. E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.
2. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione a edificare.

Art. 42

Aspetto e manutenzione degli edifici

1. 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.
2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nel caso di fronti cieche sul confine di proprietà, visibili da spazi pubblici, il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, può imporre che esse vengano definite ad intonaco, nelle more della costruzione del nuovo edificio sul confine.



4. I fabbricati sia di nuova costruzione che soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi o del contesto naturalistico. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare prospettive armoniche, la Commissione edilizia ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.
5. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nella parete con preciso carattere architettonico.
6. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono di norma essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.
7. 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.
8. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.
9. Quando le fronti di un fabbricato prospicienti sulla pubblica via sono indecorose, il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.
10. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 43
Aggetti e sporgenze

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG, ad eccezione della zona A del PRG, nella quale si applicano le norme di cui al precedente Titolo I, sono vietati:
 - a) aggetti e sporgenze superiori a 5 cm fino all'altezza di 2,20 m dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a 20 cm fino alla quota consentita per i balconi;



- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a 2,20 m dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a 2,50 m se la strada ne è priva.
2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a 5,00 m. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a 3,50 m dal piano di marciapiede, o a 4,50 m dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
 3. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un sesto della larghezza della strada o del distacco. La sporgenza non può in nessun caso essere superiore alla larghezza del marciapiedi sottostante.
 4. 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 12,00 m, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
 5. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a 1,50 m. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.
 6. In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale.
 7. Negli edifici ricadenti all'interno del centro urbano la lunghezza dei balconi in aggetto non può in nessun caso essere superiore a 4,00 m.

Art. 44

Infissi e serramenti

1. Nei fabbricati che prospettano con pubbliche vie, le porte dei piani terreni e i cancelli non possono farsi aprire verso l'esterno.
2. 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 3,20 m dal suolo.
3. 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.

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

Art. 45

Arredo urbano

1. 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 Responsabile dell'UTC. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
2. 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.
3. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Responsabile dell'UTC potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.
5. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
6. 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.



7. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'UTC ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.
8. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.
9. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Responsabile dell'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.
10. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 m dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di 2,20 m, dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.
11. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai BB.CC..
12. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'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.
13. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.
14. In generale, è vietato occupare anche temporaneamente il marciapiede o la strada con strutture precarie o fisse, salvo deroghe previo parere della C.E.C.
15. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

CAPITOLO II

ACCESSI E FRUIBILITÀ

Art. 46

Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

1. 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 ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato, non è consentito nel caso in cui lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabile per l'accesso dei veicoli agli spazi privati a condizione che la larghezza del passo carrabile dovrà essere dimensionata rispetto alle effettive esigenze di accesso.
4. L'accesso agli spazi nel sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli, deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, o mediante scalinate.
5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protette con elementi verticali.
6. Per ciò che concerne la trasformazione di vani posti nei piani terreni o nei seminterrati in garages, è possibile solo se l'apertura è già realizzata, se è compatibile con la partitura della facciata e con le norme antisismiche. Non è possibile realizzare rampe di accesso né scivoli che occupino suolo pubblico.

Art. 47

Abbattimento barriere architettoniche

1. Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che possono incontrarsi lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.) è necessario che in tutte le progettazioni



relative sia ad edifici che a sistemazioni esterne si evitino per quanto possibile, percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo le norme vigenti.

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



CAPITOLO III

NORME IGIENICHE

Art. 48

Requisiti di legge

Tutti i locali di abitazione debbono avere i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle vigenti norme in materia. In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito nei successivi articoli.

Art. 49

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. 50

Spazi interni agli edifici

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.
2. Sono classificate nei seguenti tipi:
 - a) *Ampio cortile*. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25,00 m.
 - b) *Patio*. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m.
 - c) *Cortile*. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 6,00 m, e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
 - d) *Chiostrina*. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a $\frac{1}{18}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 9,00 m e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

3. Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
4. 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 e 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 nel cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a 2,50 m.
5. Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze.
6. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 51

Norme sui servizi igienici

1. I bagni vanno sempre disimpegnati da corridoio o dall'antibagno; fanno eccezione:
 - a) il doppio servizio annesso alla camera da letto;
 - b) il servizio in camera di albergo, pensione, motel ecc, a condizione che vi sia anche un wc ad uso pubblico nel corridoio di accesso;
 - c) il wc dello studio professionale ad uso esclusivo del professionista, a condizione che sia nella sua stanza e che vi sia un bagno regolarmente disimpegnato ad uso pubblico.
2. Anche le lavanderie vanno disimpegnate.
3. La dotazione minima del wc è di vaso e lavabo.
4. L'antibagno al di fuori dei vani abitabili va sempre dotato di lavabo.
5. La rubinetteria nei locali ad uso non abitativo deve essere a leva o a comando non manuale.

6. L'altezza minima di bagno e antibagno deve essere di 2,40 m.
7. I bagni nei locali non abitabili vanno piastrellati almeno fino a 2,00 m di altezza.
8. L'antibagno va piastrellato almeno nella parete con lavabo.
9. La superficie minima del wc dovrà essere di 1,50 mq con lato più corto di almeno un metro.
10. La superficie minima dell'antibagno dovrà essere di 1,00 mq.
11. Le porte del bagno e antibagno al di fuori delle abitazioni devono aprirsi verso l'esterno ed almeno una delle due porte deve essere ad anta rigida.
12. La separazione tra bagno ed antibagno deve arrivare al soffitto.

Art. 52

Acque piovane - Grondaie e pluviali

1. Le acque delle coperture devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda, sufficientemente ampi, per riceverle e condurle ad adeguati tubi pluviali verticali, sino al piano di strada. In detti canali di gronda, come nei tubi pluviali, è assolutamente vietato immettere le acque luride.
2. I tubi pluviali di scarico delle acque dei tetti, devono essere in numero sufficiente, di idoneo diametro, tali da smaltire la pioggia. Il loro diametro non deve essere mai inferiore agli 8 cm.
3. In ogni caso, i terminali dei pluviali, almeno per 3 m dal suolo, dovranno essere formati con tubi di ghisa o di altro materiale impermeabile e resistente agli urti.
4. I pluviali non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili.
5. Per le costruzioni esistenti all'atto di entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito che i tubi terminali aggettanti su suolo pubblico restino esterni ai fabbricati, anche per gli ultimi 3 metri, finché l'Autorità Comunale non ne prescriverà l'incasso.
6. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.
7. Le acque piovane dei tetti, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini dovranno essere incanalate separatamente alle acque reflue e convogliate nella fogna bianca stradale ove essa esista. La condotta sotterranea dovrà essere fatta con tubi di materiale impermeabile a congiunture ermetiche. Nelle vie ove



manchi la fogna bianca, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili.

8. Negli edifici cimiteriali, qualora la copertura abbia un effettivo carattere speciale dal punto di vista architettonico e decorativo e sia realizzata con materiali speciali che ne fa assumere valore preminente nella costruzione, su parere della Commissione Edile, il Sindaco, potrà con deroga, autorizzare che vengano omessi sia il canale di gronda che i pluviali, a condizione che la soluzione per lo smaltimento della acque meteoriche sia accettabile ed esse non defluiscono su suolo pubblico fuori del lotto.

Art. 53

Smaltimento delle acque nere

1. Nel caso in cui non esista la pubblica fognatura ovvero questa non possa raccogliere i liquami a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione o autorizzazione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di smaltimento alternativi con totale o parziale depurazione delle acque nere, secondo le disposizioni vigenti.
2. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Responsabile della Igiene pubblica.
3. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 54

Scale

1. E' esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc.
2. Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.
3. In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L. 13/1989 e successive modifiche ed integrazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche.



Art. 55

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, impianti termici, terminali di evacuazione

1. Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la attestazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 31 del presente Regolamento ogni qualvolta in un edificio sia presente una delle attività di cui al D.M. 16.2.1988.
2. Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
3. Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
4. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile della Igiene pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.
5. I terminali di evacuazione delle caldaie a metano degli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari, installate successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 26/08/1993 n. 412, devono essere collocati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio, alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - a) nuove installazioni di impianti, anche se a servizio delle singole unità immobiliari;
 - b) ristrutturazione di impianti termici centralizzati;
 - c) ristrutturazione della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio;
 - d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dell'impianto centralizzato.
6. In caso di installazione di caldaie a metano di impianti individuali che, per i valori emissioni dei prodotti della combustione, appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297, è consentito che il terminale di evacuazione dei fumi sia installato a parete, nel rispetto delle distanze e disposizioni previste dalla norma tecnica UNI-CIG 7129.
7. Per tutte le caldaie a metano installate prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 26/08/1993 n. 412, andranno applicate le disposizioni, anche in tema di distanze di evacuazione, previsti dalla norma tecnica UNI-CIG 7129.



8. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, si applicano le norme di cui alla normativa vigente.

Art. 56
Piani interrati

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa.
2. 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.
3. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Responsabile dell'Igiene pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
4. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 57
Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se in nessun punto la differenza tra il pavimento di ogni locale e la quota più alta delle sistemazioni esterne è maggiore di 1,10 m, e se l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In questo caso attorno al fabbricato deve essere realizzata una intercapedine con cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno, di larghezza almeno pari ad un terzo della altezza della intercapedine stessa.

Art. 58
Piani terreni

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m.
2. I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, laboratori, esercizi commerciali, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a



3,00 m, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; per le autorimesse private è ammessa un'altezza di 2,70 m.

3. Le altezze sopraindicate possono essere derogate, su parere favorevole del Responsabile dell'UTC e dell'Igiene pubblica, nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle zone A e B del PRG, da sottoporre ad interventi di carattere conservativo.
4. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,40.

Art. 59

Piani sottotetto e soppalchi

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, è di almeno 2,70 m e l'altezza minima è superiore a 2,00 m, 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 è, per tale ragione, condizionata al rilievo delle temperature.
2. Devono essere considerati né agibili né abitabili, e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto con coperture inclinate che in nessun punto abbiano altezza superiore a 1,80 m.
3. Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc, e che il soppalco non copra più del 50% del locale, con altezza minima non inferiore a 2,00 m.
4. 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.
5. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria, l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

Art. 60

Terrazze

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



2. Il loro pavimento ad esclusione degli edifici esistenti nel centro storico, non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili, che abbiano accesso sulle terrazze stesse.

Art. 61

Norme comuni a tutti i piani abitabili

1. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di 0,80 mq.
2. Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie è stabilito con riferimento ad altezze superiori o uguali a 3,00 m.
3. I magazzini, le attività commerciali di qualunque tipo e dimensione, le attività artigianali ed industriali nonché tutti i locali aperti al pubblico agli utenti o soci, devono avere una superficie finestrata non inferiore ad un decimo rispetto alla superficie del pavimento.
4. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.
5. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni.
6. Le cucine devono avere superficie non inferiore a 5,00 mq. Sono ammesse cucine in nicchia, con cubatura minima di 12 mc, purché aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno 25 mc, e purché l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente o sia areato naturalmente.
7. Le stanze da letto devono avere superfici non inferiori a 9 mq se ad un letto, a 14 mq se a due letti.
8. L'altezza utile media dei vani abitabili non deve essere minore di 2,70 m.
9. I locali accessori quali servizi igienici, e depositi a servizio delle residenze, autorimesse private, ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a 2,40 m.
10. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie, che in ogni caso non possono risultare inferiori a 2,40 m per gli spazi di abitazione. Gli eventuali spazi di altezza inferiore a 2,40 m devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso come ripostiglio o guardaroba. Non si applicano tali disposti in caso d'intervento di ristrutturazione



che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta.

11. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione o cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a $\frac{1}{2}$ del locale.
12. Tutti i locali di abitazione devono fruire di aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.
13. I ripostigli, i disimpegni e i servizi di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta.
14. L'installazione dei servizi in locali non aerati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

Art. 62

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 muri perimetrali delle abitazioni. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di 1,00 m.

Art. 63

Isolamento fonico e termico

1. I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione, devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.
2. Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, alla protezione acustica dei vari ambienti abitabili, al fine di contenere le trasmissioni sonore.
3. In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Art. 64

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio. L'edificio o l'unità immobiliare in zona urbana, deve essere provvisto di apposita nicchia dove saranno collocati i misuratori di portata, così come previsto nel Regolamento Comunale di distribuzione delle acque potabili.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
3. Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici, non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico-sanitarie vigenti.

Art. 65

Impianti di fognatura

1. Le tubazioni di scarico e convogliamento delle acque nere devono essere munite di pozzetto sifonato ispezionabili a chiusura ermetica prima dell'innesto nella fognatura pubblica o, in mancanza di questa, nella fossa settica.
2. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte sino alla copertura.

Art. 66

Impianti elettrici


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

Art. 67

Rinvio a leggi particolari

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

2. Gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini, industrie ed impianti sportivi, sottostanno alle regolamentazioni previste dalle specifiche leggi.
3. Per quanto attiene i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988.



CAPITOLO IV

PRESCRIZIONI EDIFICI RURALI

Art. 68 Requisiti di legge

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli che :
 - a) servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/1975 e successive modifiche ed integrazioni e del personale che lo coadiuva;
 - b) sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile;
 - c) sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.
2. I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione.
3. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito, si trovi ad almeno un metro dal livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità. Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.
4. Le recinzioni dei fondi rustici se costituite da parti in c.l.s., o comunque realizzate con muri e manufatti con caratteri stabili e permanenti, devono arretrarsi dal ciglio stradale di 1,50 m e devono garantire, in ogni caso, una buona visibilità. Tale norma va applicata per le strade vicinali, comunali, interpoderali e comunque di interesse comunale.



CAPITOLO V

NORME TECNOLOGICHE

Art. 69

Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche

1. 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.
2. I requisiti "normali" che devono possedere i vari ambienti abitati, sono i seguenti:
 - a) termici e igrotermici;
 - b) illuminotecnici;
 - c) acustici;
 - d) relativi alla purezza dell'aria;
 - e) relativi ai servizi tecnologici;
 - f) relativi alla fruibilità;
 - g) relativi alla sicurezza;
 - h) energetici ed ecologici.
3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.
4. Esse sono vincolanti anche per gli 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.
5. 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.

Art. 70

Requisiti termici e igrotermici

1. L'opera edilizia ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione, devono essere progettati e costruiti in modo tale da assicurare il benessere termico e igrotermico degli occupanti e da garantire il rispetto del requisito essenziale di idoneità dei seguenti parametri:
 - a) temperatura dell'aria interna (cfr. comma 2);
 - b) condensazione (cfr. comma 3);
 - c) velocità dell'aria (cfr. comma 4);
 - d) ventilazione (cfr. comma 5).

2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che la temperatura dell'aria degli spazi chiusi sia idonea allo svolgimento delle attività previste. 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;
 - d) nei locali dove è prevista una destinazione d'uso in cui è richiesta un valore maggiore della suddetta temperatura; il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
3. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente protetti dalla formazione di umidità per condensazione superficiale, al fine di evitare danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua, condizioni insalubri e di eccessiva umidità ambientali, formazioni stabili di condensazione superficiale e relativi danni, formazione di macchie di umidità e di muffa.
4. La velocità dell'aria nei locali chiusi serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure da aeratori o da canne di aerazione, deve essere contenuta entro i valori stabiliti dalla normativa in vigore, a seconda della destinazione d'uso dei locali medesimi, al fine di ridurre i disagi derivanti dalle correnti d'aria e dal rumore.
5. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente ventilabili al fine di evitare ristagni di aria e una cattiva qualità dell'aria a livello respiratorio ed olfattivo, in modo tale da assicurare un numero di ricambi d'aria che soddisfi il valore minimo di cinque volumi/ora; di norma, il requisito si intende soddisfatto quando la superficie finestrata apribile dei singoli locali di abitazione non sia inferiore a 1/8 della superficie utile dei locali medesimi, fatte salve le disposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio storico esistente. È consentita l'integrazione della ventilazione naturale dei vani non destinati ad abitazione con adeguati impianti di aerazione forzata, ove la posizione o la dimensione dei vani stessi renda insufficiente la ventilazione naturale. Gli impianti di ventilazione forzata costituiti da sistemi di estrazione dovranno assicurare la messa in depressione diretta dei locali con produzione di odori e vapori, quali le cucine ed i servizi igienici, al fine di evitare la diffusione dei medesimi negli ambienti; tali tipi di impianto dovranno assicurare, in condizioni di esercizio, il sumenzioanto valore di ricambio orario.



Art. 71

Requisiti illuminotecnici

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire condizioni ambientali di benessere visivo a chi fruisce degli spazi, attraverso un livello di illuminazione adeguato agli impegni visivi richiesti, atto ad assicurare il rispetto del requisito essenziale dell'idoneità dei seguenti parametri:
 - a) illuminazione diurna naturale diretta (cfr. comma 2);
 - b) illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale (cfr. comma 3);
 - c) illuminazione notturna interna ed esterna (cfr. comma 4).
2. L'illuminazione diurna dei locali di abitazione deve essere naturale diretta. Le parti trasparenti delle pareti esterne, devono essere posizionate e dimensionate in modo tale da permettere l'adeguata illuminazione delle superfici utili interessate. Nell'effettuazione di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A si applicano i limiti previsti dalle vigenti leggi in materia.
3. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso. L'illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale è consentita solo:
 - a) nei locali destinati ad uffici e nei luoghi di lavoro la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzo;
 - b) nei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché nei pubblici esercizi;
 - c) nei locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) nei locali destinati a servizi igienici, negli spogliatoi, negli antibagni;
 - e) nei locali anche di abitazione non destinati alla permanenza di persone;
 - f) negli spazi di cottura;
 - g) negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
 - h) nei locali sotterranei.
4. Gli accessi, le rampe esterne, i percorsi e gli altri analoghi spazi, sia esterni che interni, destinati alla circolazione delle persone, devono essere serviti da adeguata illuminazione notturna, eventualmente anche temporizzata; è prescritto il rispetto delle norme di settore in tema di luce di emergenza e di indicazione delle vie di fuga ai fini della sicurezza. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura



delle attività praticate. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

Art. 72
Requisiti acustici

1. L'analisi dei requisiti relativi al benessere acustico deve essere esplicitata nella relazione di progetto, ai sensi della normativa vigente in materia.
2. I parametri da considerare nell'ambito di detta analisi sono i seguenti:
 - a) isolamento acustico per via aerea di pareti divisorie interne e fra determinati ambienti;
 - b) isolamento acustico per via aerea di solai;
 - c) isolamento acustico per via aerea di pareti esterne;
 - d) livello di rumore di calpestio di solai;
 - e) rumorosità provocata da servizi e da impianti fissi, con particolare attenzione agli impianti di condizionamento, di riscaldamento, idrico e di sollevamento;
 - f) rumorosità provocata da agenti atmosferici;
 - g) coefficiente di assorbimento acustico;
 - h) tempo di riverberazione.
3. Nelle costruzioni abitative l'analisi dell'isolamento acustico per via aerea di pareti divisorie è limitata alle pareti che circoscrivono l'alloggio.
4. L'analisi della rumorosità provocata dai servizi e dagli impianti fissi è limitata ai locali abitabili.
5. L'edificio ed i suoi impianti devono essere progettati e realizzati in modo tale che i rumori indotti dall'esterno o dall'interno non pregiudichino il tranquillo svolgimento delle attività degli utenti e che sia garantito il loro benessere uditivo con riferimento ai seguenti requisiti essenziali:
 - a) riverberazione e livello della pressione sonora (cfr. comma 6);
 - b) livello di rumore prodotto (cfr. comma 7);
 - c) isolamento acustico ai rumori aerei e impattivi (cfr. comma 8);
6. Negli spazi chiusi destinati ad attività comuni, quali sale per riunioni, spettacoli e musica, il tempo di riverberazione deve essere contenuto entro i valori limite stabiliti dalla normativa specifica in vigore, al fine di evitare disagi provocati da una cattiva audizione. Nei locali e vani tecnici (centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, sale ascensori) deve essere garantito un livello di

pressione sonora contenuto entro i valori stabiliti dalla normativa specifica in vigore, anche al fine di evitare disagi e pericoli per gli operatori.

7. Le chiusure degli edifici (pareti perimetrali verticali, pareti divisorie rispetto ad altre unità, solai a terra e su spazi aperti, coperture, infissi esterni) sotto l'effetto di agenti naturali esterni devono essere in grado di mantenere negli spazi chiusi livelli sonori compatibili con il regolare e tranquillo svolgimento delle attività previste nei medesimi. Gli edifici devono essere progettati, ubicati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi emessi non arrechino disturbo alle attività che si svolgono negli edifici circostanti.
8. Le chiusure e le partizioni interne costituite da solai, pareti interne di divisione tra unità immobiliari, pareti interne dei locali di servizio e loro porte devono fornire un'adeguata resistenza al passaggio dei rumori. I pavimenti devono essere dotati di potere fonoisolante che, insieme ad altri elementi delle partizioni orizzontali, consenta di ridurre anche i rumori prodotti da impatti. 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.

Art. 73

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il benessere respiratorio e olfattivo degli utenti, attraverso il controllo della purezza dell'aria negli spazi chiusi fruibili e nei locali e vani tecnici, e da assicurare il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) smaltimento dei gas di combustione (cfr. comma 2);
 - b) ventilazione delle reti di smaltimento liquidi (cfr. comma 3);
 - c) assenza di odori sgradevoli (cfr. comma 4).
2. Gli spazi chiusi fruibili e i locali e vani tecnici devono essere realizzati in modo da far sì che la composizione dell'aria non sia tale da causare malesseri provocati dalla presenza di gas, anche in condizioni sfavorevoli di ventilazione. Lo smaltimento dei gas di combustione deve avvenire secondo la vigente normativa. In generale le fonti di immissione e di emissione devono essere posizionate a distanza tale da non interferire tra loro, né con altre aperture esterne a servizio degli edifici.
3. Le reti di scarico delle acque domestiche e delle acque nere devono essere opportunamente ventilate in modo da evitare l'inefficace evacuazione e la

presenza di odori sgradevoli. Il diametro nominale delle colonne di ventilazione deve essere dimensionato in funzione del diametro della colonna di scarico, delle unità di scarico e della lunghezza massima della colonna di ventilazione.

4. Negli spazi in cui si svolgono attività che producono odori momentanei, quali cucine e locali per servizi igienici, tali odori devono poter essere rapidamente smaltiti. I coefficienti di ricambio dell'aria dei servizi igienici ciechi devono avere un valore di progetto non inferiore a cinque volte la cubatura del locale. Nei servizi igienici ciechi di bar, ristoranti e locali di pubblico spettacolo i coefficienti di ricambio d'aria devono avere un valore di progetto non inferiore a otto volte la cubatura del locale, includendo nel computo l'antibagno se presente e se cieco.

Art. 74

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire la dotazione di impianti minima necessaria per lo svolgimento delle attività previste.
2. Gli impianti e i sistemi permanenti devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una agevole condotta, manutenzione e sostituzione della apparecchiature fondamentali.
3. Ogni edificio deve disporre, in misura adeguata alla sua destinazione d'uso, almeno delle seguenti dotazioni tecnologiche:
 - a) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
 - b) impianto idrico - sanitario ed impianti e dispositivi di riscaldamento;
 - c) trasporto meccanico delle persone e delle cose nei casi previsti dalla vigente legislazione;
 - d) aerazione forzata, ove occorra;
 - e) impianto elettrico;
 - f) altri impianti previsti dalle leggi vigenti.
4. I relativi impianti devono rispettare le normative di settore vigenti.
5. Locali o manufatti appositi, opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette o autorizzate, devono essere realizzati per:
 - a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o parti comuni di un medesimo edificio;
 - b) i contatori generali e divisionali, esclusi i contatori divisionali del gas.

Art. 75

Requisiti relativi alla fruibilità

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della loro destinazione d'uso.
2. Devono essere garantiti il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) facilità di accesso;
 - b) possibilità di manutenzione;
 - c) disponibilità di spazi minimi e di sufficienti altezze dei locali.
3. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato considerando le esigenze degli utenti portatori di handicap fisico e, comunque, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Il progetto di ogni edificio deve essere accompagnato dalla dichiarazione, sottoscritta dal progettista, relativa all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche; per i progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, è inoltre richiesta l'acquisizione del nulla osta previsto dalla normativa vigente.
5. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili.
6. Ogni monolocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura, di un locale disimpegno per i servizi igienici e di un ripostiglio.
7. Ogni alloggio deve avere una superficie utile minima, comprensiva del locale per servizi igienici, non inferiore a ventotto metri quadrati.
8. Le superfici dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia.
9. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico.
10. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge.
11. 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.
12. 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.

Art. 76

Requisiti relativi alla sicurezza

1. Ogni intervento edilizio deve essere progettato e attuato in modo che, sia in fase di realizzazione sia in sede di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, deformazioni, gravi danni accidentali, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio;
 - b) resistenza meccanica alle vibrazioni;
 - c) stabilità al vento.
2. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti, quali cadute, ustioni, folgorazioni, ferimenti, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) sicurezza rispetto alle cadute;
 - b) sicurezza elettrica;
 - c) limitazione dei rischi di ustione;
 - d) resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento;
 - e) resistenza meccanica degli impianti alla pressione interna;
 - f) controllo delle fughe di gas e limitazione dei rischi di esplosione.
3. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo tale che, in caso di incendio, sia garantita per un certo periodo di tempo la capacità portante dell'edificio, sia limitata la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno dell'opera e nelle opere vicine, sia possibile per gli occupanti lasciare lo stabile o essere soccorsi, sia considerata la sicurezza delle squadre di soccorso e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) limitazione dei rischi di generazione di incendi;
 - b) limitazione dei rischi di propagazione di incendi;
 - c) evacuazione in caso di emergenza;
 - d) resistenza al fuoco;
 - e) reazione al fuoco;
 - f) assenza di emissione di sostanze nocive;
 - g) accessibilità ai mezzi di soccorso.
4. La struttura di ogni edificio deve essere progettata, eseguita e collaudata nel rispetto delle disposizioni della normativa di settore e delle norme che disciplinano le ipotesi di carico, i criteri di calcolo, di verifica e di collaudo.
5. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.



6. Gli spazi privati, sia interni che esterni, destinati alla circolazione delle persone non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli, né sporti insidiosi.
7. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate con opportuni accorgimenti in modo tale da garantire la sicurezza di chi vi operi la manutenzione.
8. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa, devono inoltre essere dotate di adeguati corrimano e di parapetti e/o ringhiere.
9. I parapetti e le ringhiere di balconi, scale e finestre e le superfici vetrate non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
10. I parapetti e le ringhiere devono avere altezza non inferiore ad un metro, e devono essere realizzati con modalità e materiali che garantiscano la totale sicurezza.
11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari ad essi equivalenti.
12. Gli impianti tecnologici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di settore. La loro effettiva distribuzione deve essere individuata in appositi elaborati a disposizione dell'utenza, individuando altresì gli accorgimenti legati alla sicurezza predisposti per gli interventi manutentivi.
13. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da evitare massimamente il rischio di incendio e da consentire, in caso di incendio, la massima salvaguardia possibile dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
14. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire, o ridurre il più possibile, in caso di incendio, la propagazione dell'incendio stesso e il passaggio di fumi.
15. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile, devono essere realizzati in modo da non dare luogo a rischi di incendio.
16. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.
17. Le canne fumarie devono essere:
 - a) realizzate in modo da non costituire causa d'innescio e propagazione d'incendio;
 - b) "a tenuta" dei prodotti della combustione;
 - c) impermeabili;
 - d) termicamente isolate.



18. In particolare, nel caso di attraversamento od aderenza delle canne fumarie con strutture lignee, deve essere previsto un idoneo isolamento realizzato con materiale non combustibile.
19. Nei locali non adeguatamente predisposti, non possono essere depositate bombole di gas infiammabile, né apprezzabili quantitativi di liquidi infiammabili.
20. Le bombole di gas aventi densità rispetto all'aria maggiori di 0,8 (GPL) non devono essere depositate nei locali il cui pavimento risulti a quota inferiore a quella del piano esterno. Negli altri locali il quantitativo e la capacità delle bombole devono essere limitati in funzione del volume del locale stesso.

Art. 77

Requisiti ecologici ed energetici

1. Se un terreno oggetto di edificazione è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve esserne operato il drenaggio, sì da evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.
2. I locali di abitazione permanente devono essere completamente fuori terra.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di idonea altezza, ventilato con bocchette di aerazione.
4. Il piano di pavimento soprastante il vespaio, deve essere convenientemente posizionato più in alto del punto più elevato della superficie dell'area esterna, rilevato alla soglia di accesso.
5. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di rifiuti o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare, se non dopo avere completamente risanato il suolo stesso.
6. Il consumo energetico per uso termico deve rispettare le norme vigenti in materia.



TITOLO III

NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

CAPITOLO I

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITU' DI UTILITA' PUBBLICA

Art. 78

Manutenzione delle aree

1. 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.
2. Il Responsabile dell'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. 79

Interventi relativi ad aree scoperte

1. 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.
2. 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.
3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.



4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
5. 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. 80

Depositi su aree scoperte

1. 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.
2. La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l'ubicazione, l'entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta, ed ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta.
3. Il Responsabile dell'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.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
5. Sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere nelle aree urbane e di verde agricolo; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone produttive sempre che non comportino effetti di degrado paesistico ed ambientale. In caso di depositi esistenti privi di autorizzazione, il Responsabile dell'UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sopradescritte condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.



Art. 81
**Occupazione temporanea o permanente di spazio o
suolo o sottosuolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
2. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, nel rispetto delle norme stabilite dallo strumento urbanistico, e fermi restando i regimi autorizzativi stabiliti nel Capo III del Titolo I del presente Regolamento Edilizio, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.
3. Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi e con costruzioni precarie quali chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari. La collocazione di queste ultime è comunque consentita solo nel caso in cui non ostacoli la circolazione e non contrasti con il pubblico decoro, e con le esigenze di tutela degli elementi artistici e di interesse ambientale.
4. E' vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'UTC , in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi di esecuzione.
5. 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.
6. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la propria responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.



Art. 82

Rinvenimenti e scoperte

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

Art. 83

Uso di acque pubbliche

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.

Art. 84

Tabelle di affissione e corpi illuminanti

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

Art. 85

Recinzione di angoli morti

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

Art. 86

Rimozione di tabella e di recinzioni comunali

1. È vietato ai rispettivi proprietari di immobili, rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.
2. Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'autorità Comunale.
3. Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiate le tabelle o le opere previste nei due articoli precedenti, queste dovranno essere ripristinate e restaurate a cura e spese del proprietario dell'edificio.



CAPITOLO II

NORME DI BUONA ESECUZIONE

Art. 87

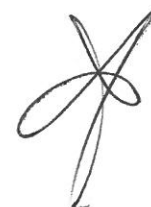
Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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. 88

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'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.
3. 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.
4. Nel caso di opere con puntelli e organi metallici di consolidamento per lavori provvisori di messa in sicurezza, la durata degli interventi non può essere superiore a mesi due.
5. Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà d'ufficio secondo quanto prescritto dalle norme di legge.



CAPITOLO III

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 89

Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori

1. Le opere sul fronte stradale, debbono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziate appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada; essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione, entro i termini stabiliti dalla concessione.
2. 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.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Responsabile dell'UTC, che disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario la concessione.

Art. 90

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;
 - e) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto;
 - f) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a 2,50 m e dotato di idonei servizi igienici provvisori.

3. 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.
4. Il Responsabile dell'UTC potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:
 - a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
 - b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
 - c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
 - d) ostino ragioni di pubblico transito.
5. 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 2,50 m dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 91

Ponti e scale di servizio

1. 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.
2. 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.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile dell'UTC 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. 92
Scarico dei materiali – Demolizioni
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, dovrà essere sempre evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
3. Nelle opere di demolizione è vietato gettare tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi. Tali materiali devono essere calati con le dovute precauzioni entro recipienti od incanalati entro appositi condotti.
4. Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare scuotimento del terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché eccessivo sollevamento di polvere. 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.
5. Il trasporto dei materiali di rifiuto alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'UTC e qualora non intralci il pubblico transito.
6. 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.
7. Nelle prove di resistenza dei solai, travi, impalcature e simili si dovranno adottare tutte le cautele che vadano ad allontanare ogni pericolo per le persone. Per i solai in c.a. non si potranno eseguire senza la costruzione di una armatura di presidio. In ogni caso si dovranno prendere delle precauzioni atte a prevenire la conseguenza di eventuale rovina dalle parti che si provano.

Art. 93
Responsabilità degli esecutori delle opere

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



2. Il Responsabile dell'UTC potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti, di cui al comma precedente.
3. Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza, redatto da un tecnico abilitato.

Art. 94

Rimozione delle recinzioni

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

Art. 95

Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. 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 nonché dei N.O. rilasciati dagli altri Uffici o Enti competenti e necessari.
2. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
3. 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.
4. 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).
5. Il Responsabile dell'UTC, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

CAPITOLO UNICO

Art. 96

Limitazioni per gli esercizi commerciali

1. L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A e B del PRG, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebi, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela.
2. In tutte le zone omogenee sono ammessi impalcati a mezza altezza a condizione che il locale da soppalcare non ricopra più del 50% del locale ed abbia un'altezza minima non inferiore a 1,90 m; la superficie soppalcata se inferiore a 3,00 mq non può essere accessibile al pubblico.

Art. 97

Insegne, vetrine e targhe

1. Nell'ambito della zona A, le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, ecc.) e le vetrine espositive, devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio, per più di 15 cm. Inoltre, non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni, né sono ammesse scritte o disegni nei muri di facciata.
2. Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra di questa; il suo spessore sarà contenuto in cm 15 e la sua larghezza non dovrà superare quella dell'apertura.



3. Nella zona A non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio, tranne che per le insegne delle farmacie.
4. Nelle altre zone le insegne a bandiera o a palo, non possono distare da terra meno di m 3,20 e la loro proiezione verticale non deve ricadere sulla sede stradale.
5. Nella zona A, le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi devono, se multipli, essere montate con appositi e decorosi porta targhe. Queste devono essere applicate almeno a 1,60 m da terra ed avere sporgenza massima non superiore ai 5 cm.

Art. 98
Affissioni

1. Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone A, sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.
2. E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse architettonico.

Art. 99
Carico e scarico merci

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito del centro storico e nelle aree commerciali centrali, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.



TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPITOLO UNICO

Art. 100 Sanzioni

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'UTC comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile dell'UTC comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'UTC, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 101

Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti

1. Il Responsabile dell'UTC, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di

finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 102
Disposizioni transitorie

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso adottate.
2. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute possono essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.
3. 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. 103
Disposizioni finali

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.
2. Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria, contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento, si intendono recepite automaticamente e integrano o modificano le norme del presente Regolamento eventualmente contrastanti.

