

COMUNE DI VALFABBRICA



TESTO COORDINATO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

APPROVATO CON D.P.G.R. n. 618/97 E MODIFICATO CON D.C.C. n. 76 DEL
27/12/2000

Adeguato ai successivi aggiornamenti approvati con :

- D.C.C. n. 82 del 23/12/2003 (relativa a : Modifiche varie).
- D.C.C. n. 46 del 05/08/2005 (relativa a : Istituzione Comm.ne com.le qualità arch. e paesaggio).
- D.C.C. n. 44 del 17/06/2010 (relativa a : Composizione Comm.ne com.le qualità arch. e paesaggio).
- D.C.C. n. 30 del 29/07/2014 (relativa a :VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. relativa a : Censimento Beni Culturali e Adeguamento norme zone agricole a norme regionali).

TITOLO PRIMO **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Lessico

Ai fini della univoca interpretazione delle norme del presente regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del P. di F. si assumono le seguenti definizioni:

ACCESSORIO forma di connessione per titolo e per destinazione d'uso, per cui una costruzione (accessorio) sta rispetto all'altra in una relazione di coordinazione e secondarietà e quindi da presupporre esistente.

ALLOGGIO unità immobiliare destinata alla residenza e composta da almeno un vano utile, una cucina o piano di cottura ed un bagno.

ALTEZZA MEDIA PONDERALE nei piani seminterrati è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle facciate scoperte ed il perimetro del piano stesso. Moltiplicata per la superficie del piano ne definisce il volume urbanistico.

ATTICO Piano situato immediatamente sopra i piani normali di un edificio, arretrato dal perimetro del piano sottostante, in modo da consentire la formazione di un terrazzo in corrispondenza dell'arretramento.

ATTREZZATURE PUBBLICHE edifici ed impianti destinati all'esplicarsi delle attività proprie della civile convivenza di competenza dell'Ente pubblico. Nel loro insieme ricomprendono le opere di urbanizzazione secondaria, come biblioteche, musei, centri culturali, chiese, scuole, università, ospedali, centri di assistenza sanitaria e sociale, parchi, impianti sportivi, verde attrezzato, teatri, servizi per le comunicazioni a distanza, servizi per l'amministrazione, cimiteri, servizi per l'energia, ecc..

BENI CULTURALI costituiscono il "corpus" di beni che la secoli abbelliscono (monumenti, paesaggi) o ornano (opere d'arte) il Paese fornendone il capitale culturale.

CAPOSALDO punto certo ed inamovibile preso a base di riferimento per il posizionamento altimetrico e/o planimetrico di una costruzione progettata.

CENTRO ABITATO aggregato di case contigue o vicine caratterizzato dalla presenza di servizi o esercizi pubblici che determinano un luogo di raccolta e di incontro anche per abitanti dei luoghi vicini.

CIGLIO STRADALE linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) - (D.M. 1.04.68 n. 1404).

COLTURE (Apprestamenti per la difesa delle -) ripari per la forzatura, semiforzatura o per la difesa delle colture dagli avversità climatiche. Le serre hanno carattere permanente e comunque pluriennale; gli apprestamenti per la semiforzatura hanno struttura leggera mobile o fissa e sono chiusi esclusivamente con films plastici per limitati periodi del ciclo produttivo; gli apprestamenti per la difesa dagli agenti atmosferici hanno funzione protettiva contro eventi meteorologici e comprendono le reti antigraffine, le barriere frangivento, le protezioni anti-brina o contro l'eccesso di insolazione.

CONSOLIDAMENTO intervento edilizio volto ad assicurare la stabilità dell'edificio e che può interessare qualsiasi struttura dello stesso, senza alterazione delle strutture stesse e modifica delle destinazioni d'uso.

CONTORNO DELL'EDIFICIO perimetro della figura geometrica che circoscrive la proiezione del massimo ingombro dell'edificio sul piano di campagna.

CORTILE area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici o da recinzioni in muratura piena alte tre metri o più e destinata ad illuminare e ventilare vani utili.

CHIOSTRINA area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il perimetro che serve ad illuminare e ventilare solo vani accessori.

IMPIANTO TECNOLOGICO opera o meccanismo cui è strettamente connesso un concetto di movimento che può essere proprio dell'impianto ovvero della materia trasportata, in qualunque stato di aggregazione essa si trovi.

INDICE DI AFFOLLAMENTO rapporto tra il numero di abitanti ed il numero di vani utili da essi occupati.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIA (o densità fondiaria) , è il rapporto espresso in mc/mq ovvero in mc/ha. tra il volume edilizio realizzato e/o realizzabile e la superficie del lotto o porzione di lotto avente idonea classificazione in base allo strumento urbanistico.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (o densità territoriale), è il rapporto espresso in mc/mq ovvero in mc/ha tra il volume edilizio realizzato o realizzabile e l'area della zona di insediamento considerata, incluse le strade e le attrezzature sociali.

INDICE DI SFRUTTAMENTO nelle zone per insediamenti produttivi, in cui le altezze ed i rapporti volumetrici non sono definiti dagli strumenti urbanistici, perchè dipendenti da esigenze tecnologiche, l'indice di sfruttamento è il rapporto tra la superficie dell'edificio e la superficie del lotto o porzione di lotto avente idonea classificazione in base allo strumento urbanistico.

INFRASTRUTTURE impianti o opere necessari per la vita di relazione e per la struttura economico-produttiva di un territorio, come: ferrovie, aeroporti, fognature, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche, ecc.. .

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO intervento edilizio assentibile senza che sia richiesta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

LASTRICO SOLARE copertura piana praticabile di un volume edilizio, dotata nel suo perimetro di idonee protezioni.

LAVORI INIZIATI i lavori si intendono iniziati allorchè sia incominciata la costruzione delle opere murarie e sia dimostrato di operare fattivamente per la realizzazione dell'opera o dell'intervento edilizio.

LAVORI ULTIMATI i lavori si intendono ultimati, allorchè l'edificio nuovo o recuperato, possiede i requisiti per poter essere dichiarato abitabile o agibile.

LOTTO EDIFICABILE area disponibile per l'intervento edilizio ed avente idonea classificazione in base allo strumento urbanistico.

MANSARDA vani abitabili ricavati tra l'ultimo solaio dell'edificio e le falde di copertura.

MANUTENZIONE ORDINARIA interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

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

NUOVE COSTRUZIONI edificio o parte di edificio interamente di nuova realizzazione anche se costruito sull'area di sedime di un edificio preesistente demolito.

ORIZZONTAMENTO (art.26) struttura orizzontale che delimita i piani degli edifici e che comprende oltre il solaio, il pavimento sovrastante e la sottostante soffittatura.

PARETI FINESTRATE parete esterna dell'edificio sulla quale sono aperte finestre di vani utili.

PASSO CARRABILE segmento del limite carrabile di una strada pubblica o privata in corrispondenza del quale si accede alla proprietà privata.

PERTINENZA opera o manufatto che, conservando la propria individualità ed autonomia, viene posta in una durevole relazione di subordinazione con un altro immobile per servire al migliore uso, all'ornamento o al compimento di questo.

QUOTA DI SPICCATO quota del piano di campagna in corrispondenza dello spiccatto dell'edificio. La quota di spiccatto è riferita ad un caposaldo di facile individuazione esistente nella zona ed inamovibile.

SAGOMA DELL'EDIFICIO contorno di ciascuna parete dell'edificio compresi i piani seminterrati e la copertura, visto in rapporto all'ambiente. La semplice modifica della quota di spiccato, pertanto, costituisce modifica della sagoma dell'edificio.

SETTO MURARIO parete in muratura realizzata all'interno di un vano per suddividerlo in due spazi funzionali, ma limitata nel suo sviluppo per garantire l'areazione e l'illuminazione diretta degli spazi stessi.

SOPPALCO superficie praticabile all'interno di un vano costituita da un orizzontamento limitato ad una parte della superficie del vano.

SPICCATO (vedi quote di spiccato).

SUPERFICIE COMPLESSIVA è la somma della superficie utile (su) e del 60% della superficie non residenziale (Snr)

SUPERFICIE COPERTA risulta dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda. Qualora i piani fuori terra abbiano diversa conformazione, la superficie coperta da considerare è quella di massimo ingombro.

SUPERFICIE DI VENDITA è la superficie adibita alle operazioni di vendita e comprende quella destinata al pubblico e al personale, nonché la superficie occupata da scaffalature, banchi, vetrine, ecc..

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE è la somma della superficie di vendita e della superficie dei locali destinati ad altri usi quali depositi, servizi igienici, uffici, ecc. contigui e accessori al negozio.

SUPERFICIE UTILE è la superficie di pavimento dell'alloggio (ovvero dell'ufficio, del negozio ecc.) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE è la superficie dei locali destinati ai servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci di porte e finestre, scale interne. Le superfici non residenziali sono: - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle unità immobiliari principali - autorimesse singole e collettive; - androni di ingresso e porticati liberi, di uso privato; - logge e balconi. Negli edifici ad uso diverso dalla residenza con Snr si intende la superficie netta dei servizi e accessori non direttamente collegati con i vani aventi destinazione principale.

VANO ACCESSORIO per vano accessorio si intende il locale, interno all'abitazione, (o all'ufficio, ecc.) destinato ai servizi, ai disimpegni ecc.. e che può non possedere i requisiti dei vani utili, relativamente alla illuminazione ed areazione diretta, alla superficie di pavimento, all'altezza media netta.

VANO UTILE per vano utile si intende il locale destinato alla permanenza delle persone e pertanto, nella residenza, sono vani utili le stanze da letto, le sale da pranzo, i soggiorni, gli studi, le cucine (salvo che siano destinate solo alla preparazione dei cibi). I vani utili sono compresi fra due orizzontamenti successivi e sono delimitati da pareti dal pavimento al soffitto; hanno illuminazione ed areazione diretta attraverso aperture (finestre) di idonea superficie.

VOLUME EFFETTIVO è la cubatura totale dell'edificio compresa tra il livello del pavimento più basso e l'intradosso dell'ultimo solaio. Ad essa vanno aggiunti i volumi compresi tra l'ultimo solaio e le falde di copertura, per la parte avente altezza media di ml. 2,70. La cubatura effettiva è calcolata piano per piano ed è delimitata dal perimetro esterno del piano che si considera. Il volume effettivo è preso a base per il calcolo e la verifica del rispetto degli standards urbanistici per gli insediamenti commerciali, direzionali, turistici-produttivi.

VOLUME URBANISTICO è la cubatura tra il piano di campagna di progetto e l'intradosso dell'ultimo solaio. Ad esso vanno aggiunti i volumi compresi tra l'ultimo solaio e le falde di copertura, per la parte avente altezza media di ml. 2,70. Per i piani seminterrati il volume urbanistico è dato dal prodotto della superficie del piano per l'altezza media ponderale dello stesso. Per i piani completamente fuori terra il volume urbanistico è dato dal progetto della superficie del piano per l'altezza lorda dello stesso.

Il volume urbanistico è preso a base per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e, per gli insediamenti residenziali, per la verifica degli standards urbanistici.

VOLUMI EDILIZI CONSOLIDATI sono quelli realizzati su aree esterne ai centri abitati prima dell'entrata in vigore della legge 6.08.1967 n. 765, quelli condonati ai sensi dei capi IV e V della legge 28.02.1985 n. 47 e quelli realizzati in conformità ad atti abilitativi legittimamente rilasciati dal Sindaco.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Le norme del presente regolamento si applicano :

- alla progettazione ed esecuzione di ogni intervento edilizio;
- alla progettazione ed esecuzione degli strumenti di attuazione del Programma di Fabbricazione;
- alle attività di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano e territoriale, con esclusione di quelle richieste dalla normale conduzione dei fondi agricoli.

Art. 2 bis – Norma per i beni di interesse storico, architettonico e culturali, censiti

Per quanto attiene alla progettazione ed alla esecuzione degli interventi edilizi riguardanti immobili individuati quali beni di interesse storico, architettonico e culturale, ai sensi dell'Art. 33, comma 5, della L.R. 11/05 e s.m.i. , si applicano e sono prevalenti le norme contenute nell'Allegato "A" del Presente Regolamento denominato "Normativa per gli interventi di trasformazione degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale".

Art. 3 - Documento abilitativo del Sindaco

Nessuna delle opere di cui all'art. 2, ad esclusione delle opere interne alle costruzioni di cui al successivo art. 8, può essere intrapresa senza che il Sindaco abbia rilasciato il necessario documento abilitativo che, a seconda dei casi e in conformità alla legislazione vigente, consiste in una concessione, in una autorizzazione edilizia ovvero nella copia della denuncia di inizio di attività (D.I.A) di cui al successivo art.8 con attestazione dell'avvenuta presentazione al comune e con esclusione di equipollenza per qualsiasi altro atto comunale.

Art. 4 - Interventi da eseguire da privati su immobili demaniali

Il documento abilitativo del Sindaco per interventi da eseguire da privati su immobili demaniali, è rilasciato subordinatamente alla autorizzazione dell'Ente cui appartiene l'immobile stesso.

Art. 5 - Certificato urbanistico edilizio

Su richiesta di cui ha titolo al rilascio della concessione edilizia il Comune rilascia un certificato urbanistico-edilizio riguardante l'area o gli immobili interessati: il certificato di cui sopra è rilasciato entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e soltanto per aree di espansione del centro edificato, per quelle ove è ammesso l'intervento edilizio diretto e per edifici esistenti.

Il certificato relativo alle aree di espansione del centro edificato indica, in mancanza di strumento urbanistico attuativo:

- 1) la densità territoriale;
- 2) le altezze consentite;
- 3) i vincoli imposti sull'area (idrogeologico, ambientale, etc.);
- 4) le distanze prescritte per gli edifici dai confini, dalle strade e tra le fronti affaccianti.

Il certificato relativo alle aree nelle quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, contiene:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria e la volumetria ammessa sull'area;
- 2) le altezze consentite;
- 3) i vincoli imposti sull'area (idrogeologico, ambientale, etc.);
- 4) le distanze prescritte per gli edifici dai confini, dalle strade e tra le fronti affaccianti;
- 5) le tipologie edilizie, se prescritte dal piano di fabbricazione ;

- 6) le destinazioni d'uso ammesse;
- 7) le particolari prescrizioni architettoniche riguardanti la copertura, gli elementi di finitura e i materiali da impiegare;
- 8) le opere di urbanizzazione da realizzare o da integrare.

Il certificato relativo agli edifici nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, contiene:

- 1) i vincoli gravanti sull'edificio (ambientale, monumentale, ecc.);
- 2) la volumetria ammessa nell'area di pertinenza;
- 3) le destinazioni d'uso ammesse;
- 4) le distanze prescritte per l'edificio dai confini, dalle strade e tra le fronti affaccianti;
- 5) le particolari prescrizioni architettoniche riguardanti la copertura, gli elementi di finitura, i materiali da impiegare;
- 6) la tipologia edilizia ammessa, se indicata nella normativa del programma di fabbricazione;
- 7) le prescrizioni per salvaguardia degli eventuali elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;
- 8) le opere di urbanizzazione da realizzare o integrare.

In presenza di strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato o piano di recupero) anche se solo adottato, il predetto certificato riporterà le prescrizioni e previsioni dello strumento stesso.

Nel caso che il rilascio della concessione edilizia sia subordinato alla vigenza di strumenti attuativi e questi non siano ancora adottati, il certificato contiene solamente il richiamo all'obbligo di approvazione preventiva dello strumento attuativo ed indica gli interventi di recupero che sono consentiti in assenza degli strumenti stessi.

La richiesta del certificato urbanistico-edilizio è accolta se corredata dalla seguente documentazione:

- 1) titolo che abilita alla richiesta di concessione edilizia;
- 2) certificato catastale della proprietà;
- 3) estratto della mappa catastale;
- 4) nel caso di edificio esistente, rilievo quotato dello stesso;
- 5) sviluppo planimetrico con indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti.

Il certificato è valido per un anno dalla data di rilascio salvo modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, il Sindaco rilascia un certificato contenente le prescrizioni del P. di F. e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o adottati per l'area indicata nella domanda stessa e doverosamente rappresentata dal richiedente con estremi catastali ed estratto di mappa.

Il certificato non può essere richiesto per le aree che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano quando la superficie di pertinenza medesima sia inferiore a 5000 metri quadrati.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato a chi ha titolo per richiedere la concessione edilizia e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

TITOLO SECONDO **LEGITTIMAZIONE ALL'ESECUZIONE DI OPERE**

Art. 7 - Opere ed interventi non soggetti a documento abilitativo Comunale

Non sono soggette ad autorizzazione o concessione:

a) - gli interventi di manutenzione ordinaria come definita al precedente art. 1. Sono pertanto ricompresi anche i lavori relativi :

1) - alla demolizione e costruzione di vespai, pavimenti, intonaci interni, opere di manutenzione interne, purchè non comportino trasformazione dell'immobile o alterazione della sua estetica o modifichino lo stesso esistente sia volumetrico che estetico delle coperture;

2) - apertura, chiusura, spostamento e modificazione di qualsiasi porta all'interno di edifici;

3) - restauro o rifacimento anche totale di bagni, acquai e camini esistenti;

4) - spurgo e restauro di doccioni, fognature interne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, fossi e cisterne all'interno delle proprietà private;

5) - coloriture e decorazioni all'interno dell'edificio.

b) - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché quelle che abbiano carattere geognostico anche se eseguite in aree interne ai centri edificati.

Art. 8 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Ove ricorrano le condizioni e non sussistano le esclusioni di cui all'art. 2 comma 60.8, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, per le opere e gli interventi elencati all'art.2, comma 60.7 della legge stessa come successivamente modificata ed integrazioni è data facoltà di presentare, in luogo della domanda di autorizzazione, una denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

La procedura, il contenuto e le eventuali sanzioni sono stabiliti dalla citata legge n. 662/96.

Art. 9 - Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso da effettuare con o senza esecuzione di opere edilizie, sono subordinati al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

Fino all'entrata in vigore della legge regionale, da emanare ai sensi dell'art. 60.20 della legge n. 662/96, qualsiasi mutamento di destinazione d'uso e soggetto a concessione edilizia.

Art. 10 - Opere ed attività soggette ad autorizzazione edilizia

Le opere e le attività soggette ad autorizzazione edilizia sono stabilite dalle norme nazionali e regionali che, allo stato, sono:

- art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- art. 2, comma sesto, della legge 24 dicembre 1979, n. 650;
- art. 7 e 8 del d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- art. 7, secondo comma, della legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- art. 9, secondo comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- art. 2, comma 60.7, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Art. 11 - Opere ed attività soggette a concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere ed attività di cui all'art. 2 escluse quelle che formano oggetto dei precedenti articoli 7 - 8 e 10.

Art. 12 - Opere ed attività urgenti.

In caso di minaccia di crollo imminente di un edificio, o di parte di esso, il proprietario esegue le necessarie opere provvisorie, dandone comunicazione al Sindaco e al Settore Prevenzione della U.L.S.S. nelle 24 ore successive all'inizio, mediante lettera raccomandata e presenta la richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero la denuncia di inizio attività ove ne ricorrano i presupposti, per l'esecuzione dei lavori definitivi entro 20 giorni dalla comunicazione di cui sopra.

Nello stesso modo si procede nel caso di interventi provvisorie da eseguirsi a seguito di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Art. 12/bis – Autorizzazione Ambientali.¹

Per gli interventi in zone sottoposte al vincolo di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, la prescritta autorizzazione ambientale deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

In tali atti deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, ai sensi dell'art. 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n.616, nel termine di 60 giorni, non interrotto richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria ambientale e previo parere della Commissione Edilizia comunale, con la presenza obbligatoria di un membro esperto in materia, e deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo. Il parere della Commissione Edilizia integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonché l'eventuale autorizzazione ambientale, debbono riportare per esteso il parere dell'esperto medesimo.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale di cui all'art. 151 del D. Lgs. 29 ottobre n. 490, l'interessato deve allegare all'istanza una relazione nella quale siano evidenziati le preesistenti, gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento prospettato.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e l'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n.31.

Art. 13 - Soggetti legittimati a presentare domanda di concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività

La richiesta di concessione, autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio attività è presentata dal/dai proprietario/i dell'immobile o da chiunque ne abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

Qualora la richiesta o la denuncia attenga a lavori da eseguire sulle parti condominiali dell'edificio, può essere presentata dall'amministratore con richiamo alla deliberazione condominiale di approvazione dei lavori stessi.

¹ Articolo inserito con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

TITOLO TERZO
VOLUMETRIE - ALTEZZE - DISTACCHI.

Art. 14 - Determinazione della volumetria urbanistica consentita

La volumetria ammessa dal P. di F. è determinata dal prodotto della superficie dell'area messa a disposizione per l'indice di fabbricabilità previsto dallo strumento medesimo.

Le strade private e vicinali non interrompono la continuità del lotto ai fini del calcolo della volumetria ammessa e, qualora separino due zonizzazioni diverse, si intendono appartenere a ciascuna zonizzazione fino alla mezzeria rispettiva.

Art. 15 - Conteggio della volumetria urbanistica di progetto

Ai fini della verifica del rispetto delle volumetrie ammesse sono computati i volumi urbanistici degli edifici, compresi gli attici ed i sottotetti per la parte abitabile. Sono invece escluse le autorimesse, le cantine ed i locali destinati ad alloggiare impianti tecnologici in diretto rapporto funzionale e di servizio con la restante parte dell'edificio, purchè posti al di sotto del piano di campagna di progetto, nonchè i sottotetti per la parte non abitabile. La volumetria è conteggiata moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani per la relativa altezza lorda media ponderale, con esclusione dell'ultimo solaio e attribuendo ai solai interpiano lo spessore costante di cm. 30.

I porticati sono computati quando non rispettino i requisiti di cui al successivo art. 17.

Art. 16 - Rientranze coperte o logge

Le rientranze coperte o logge per non essere conteggiate ai fini del calcolo della volumetria debbono avere una profondità, rispetto al filo esterno del loro parapetto, non superiore a mt. 1,50.

Le rientranze coperte o logge aventi profondità maggiore saranno conteggiate ai fini del volume per la parte eccedente il limite di ml. 1,50.

Art. 17 Portici²

I portici non sono computati tra i volumi urbanistici di progetto se presentano le seguenti caratteristiche:

-aperti su almeno due lati;

-lo sviluppo della superficie delle aperture deve essere almeno il 70% dello sviluppo totale della superficie laterale del portico;

-devono essere posti a non più di 50 cm dal piano di campagna e comunque mai al di sotto dello stesso;

-i lati liberi non devono presentare nessun tipo di infisso o sistemi di tamponatura simili;

-la superficie coperta del portico dovrà essere inferiore o uguale al 20% della superficie coperta del piano relativo del fabbricato;

Per i porticati e le logge di cui all'art. 16, ai fini del calcolo della volumetria urbanistica, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo all'eccedenza del 20 per cento rispetto alla superficie coperta del piano medesimo;

I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume urbanistico;

Non è consentita la realizzazione di portici sugli immobili classificabili quali beni culturali sparsi nel territorio ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 53/74 e successive modifiche ed integrazioni;

Art. 18 - Determinazione dell'altezza dei fabbricati

L'altezza degli edifici si misura sulla facciata a partire dalla linea di campagna di progetto sino al punto di intersezione tra la facciata stessa e l'intradosso della falda di copertura o, nel caso di copertura piana, fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

² Articolo modificato con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

- Ai fini della verifica delle altezze consentite dallo strumento urbanistico:
- nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza l'altezza si misura sull'elemento di maggiore altezza;
 - nel caso di edifici composti da più corpi di fabbrica l'altezza è verificata per ogni singolo corpo di fabbrica.

Art. 19 - Rispetto della normativa antisismica nei requisiti delle distanze

Ferma restando l'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, la costruzione di nuovi edifici, la sopraelevazione e la riparazione di quelli esistenti, avviene nel rispetto delle leggi vigenti in materia. All'atto di emanazione del presente regolamento esse sono contenute nella Legge 2.02.1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni, con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e nei relativi Decreti Ministeriali di attuazione.

Il rispetto della normativa di cui sopra verrà verificato in sede di esame delle istanze di approvazione di strumenti urbanistici attuativi di concessione ed autorizzazione edilizia, solo per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- a) altezze massime degli edifici;
- b) distanze delle costruzioni dal ciglio opposto delle strade e delle aree aperte al pubblico transito carrabile o pedonale;
- c) distanze tra edifici contigui;
- d) spessore delle pareti portanti negli edifici in muratura e le distanze minime tra le pareti stesse;
- e) sequenza tra vuoti e pieni su ciascuna delle pareti portanti degli edifici in muratura.

Art.20 - Limiti di distanza tra fronti affaccianti di edifici

Le facciate di edifici diversi o di corpi di fabbrica di uno stesso edificio sono collocate in modo tale da garantire che qualsiasi linea, ortogonale a qualsiasi punto della facciata, non incontri alcuna facciata prospiciente a distanza inferiore a quelle sottoindicate:

- a) - 2/3 dell'altezza della facciata più alta e comunque non inferiore a ml. 10, nel caso di edifici da realizzare su aree la cui edificabilità non sia definita da piani particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate;
- b) - distanza pari all'altezza della facciata più alta e comunque non inferiore a ml. 10, per edifici da realizzare su aree la cui edificabilità sia definita con piano particolareggiato o piano di lottizzazione. Tale distanza è ridotta a 2/3 dell'altezza della facciata più alta, se una o entrambe le fronti affaccianti sono prive di finestre e si fronteggiano per uno sviluppo non superiore a ml. 12, ovvero quando tale riduzione sia prevista dal piano particolareggiato o dalla lottizzazione con previsioni planovolumetriche. Le distanze minime di cui al precedente punto b), qualora tra le fronti affaccianti sia interposta una strada destinata al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco), corrispondono alla larghezza della carreggiata maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade aventi una carreggiata di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade aventi una carreggiata di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10 per lato, per strade aventi una carreggiata di larghezza superiore a ml. 15.

I balconi e i terrazzi a sbalzo avranno rilievo ai fini del computo della distanza se sporgono più di ml. 1,50 dal filo delle facciate.

Per gli interventi da eseguirsi nelle zone classificate dal P. di F. come omogenee "A" e nella ricostruzione di edifici danneggiati da eventi calamitosi, le distanze tra fronti affaccianti di edifici diversi non sono inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 21 - Distanza delle costruzioni dai confini

Salvo quanto disposto dall'art. 20, le costruzioni, se non unite o aderenti, debbono rispettare, dal confine dei terreni adiacenti, di proprietà di terzi, le seguenti distanze:

a) - 1/3 dell'altezza massima consentita dal P. di F. e comunque non meno di ml. 5,00 per le costruzioni ricadenti su aree la cui edificabilità non sia definita da piano particolareggiato o da lottizzazione convenzionata;

b) - 1/2 dell'altezza massima consentita dal P. di F. e comunque non meno di ml. 5,00 per costruzioni ricadenti su aree la cui edificabilità è definita da piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche. Tale norma non si applica rispetto ai confini interni alla stessa lottizzazione o piano particolareggiato che abbiano previsioni planovolumetriche. Nel caso in cui la zona adiacente, ancorchè edificabile, abbia una diversa classificazione in base al P. di F. rispetto a quella che si intende utilizzare, il nuovo fabbricato deve porsi alle seguenti distanze sia dal confine che dal limite di zona:

- se la zona di nuovo impegno è quella con minore altezza consentita dal P. di F. rispetto alla zona adiacente il nuovo fabbricato deve distanziarsi dal confine e dal limite di zona in misura pari ad 1/3 dell'altezza consentita per la zona adiacente e comunque non meno di ml. 5; nel caso inverso la nuova costruzione deve distare dal confine e dal limite di zona in misura pari ai 1/3 dell'altezza massima propria della zona di nuovo impegno, ma comunque non meno di ml. 5.

Nelle zone ove l'edificazione non è subordinata all'approvazione di piani attuativi, la superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino a ml. 1,50 dal confine. Tale distanza può essere ridotta se è intercorso accordo tra i proprietari confinanti, risultante da atto pubblico registrato e trascritto, da presentare al Sindaco prima del rilascio della concessione edilizia.

La distanza d'obbligo si intenderà rispettata soltanto quando, tracciando da qualsiasi punto del perimetro della proiezione di massimo ingombro dell'edificio una circonferenza con raggio pari alla distanza regolamentare, la circonferenza stessa non intersechi né il confine né il limite di zona.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non sono suscettibili di deroghe convenzionali che non hanno comunque effetto ai fini del presente regolamento anche se formalizzati con atti pubblici registrati e trascritti nei registri immobiliari.

Art. 22 - Distanza delle costruzioni dai muri di contenimento

Le pareti finestrate di locali destinati alla permanenza di persone, se fronteggianti muri di contenimento di altezza superiore a mt. 1,50, debbono distare dal muro medesimo in misura almeno pari all'altezza del muro e comunque non meno di metri 3,00.

Art. 23 - Distanza delle costruzioni dalle strade

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495, come modificato dal D.P.R. n. 147/93, e delle norme di cui alla legge n. 64/74 e relativi decreti di attuazione, le distanze delle costruzioni dalle strade sono disciplinate dalle disposizioni seguenti.

All'interno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P. di F., salvo quanto disposto dal secondo comma del precedente art. 20, la distanza tra il contorno dell'edificio e il limite esterno della carreggiata, non è inferiore a 4/10 dell'altezza massima consentita nella zona impegnata e, comunque, non inferiore a ml. 5.

Nelle zone classificate dal P. di F. come omogenee "B" e "Spr" (poste all'interno dei centri abitati), la misura predetta è da considerare ridotta o aumentata in modo da porre il nuovo fabbricato in allineamento con gli edifici già esistenti fermo restando il rispetto delle norme di cui alla legge n. 64/74. In dette zone è altresì consentita la realizzazione di costruzioni totalmente interrate poste alla distanza minima di ml. 1,50 dal confine stradale. Il rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia per dette opere è in tal caso subordinata alla presentazione di un atto di sottomissione registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere assentite, in caso di esproprio.

Fuori dai perimetri dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P. di F. la distanza fra il contorno dell'edificio e il ciglio stradale, ivi comprese la larghezza dovuta alla

proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati, non è inferiore alle seguenti misure:

- ml. 60 per le strade di tipo A di cui al D.M. 1.04.1968 in G.U. n. 60 del 13.04.1968;
- ml. 40 per le strade di tipo B di cui al D.M. 1.04.1968;
- ml. 30 per le strade di tipo C di cui al D.M. 1.04.1968;
- ml. 20 per le strade di tipo D di cui al D.M. 1.04.68;
- ml. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

nelle suddette fasce di rispetto è consentita la realizzazione delle opere previste dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970, previa acquisizione del parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 24 - Sistemazione delle zona di arretramento dalle strade urbane nelle zone in declivio

Le zone di arretramento dalle strade urbane, nelle zone in declivio, sono sistemate nel modo seguente:

a) - i fabbricati da costruirsi a monte della strada, dovranno essere impostati alla quota del piano stradale mediante sbancamento del terreno, quando la fronte del fabbricato viene impostata al limite dell'arretramento obbligato dal precedente art. 23.

Quando detta fronte sia impostata al di là del limite di arretramento obbligato, lo sbancamento deve estendersi almeno fino al limite del suddetto arretramento. Comunque tutte le opere esterne (accessi, muri di sostegno, scalinate, ecc..) dovranno essere realizzate in modo tale da consentire, in ogni momento, l'allargamento della strada;

b) - per i fabbricati da costruirsi a valle della strada, la zona di arretramento dovrà essere riempita fino alla quota del piano stradale con terrapieno sostenuto da idoneo muro. Ove il fabbricato venga costruito oltre i limiti di arretramento obbligato, l'obbligo della costruzione del terrapieno di cui sopra, verrà a cadere soltanto quando il fabbricato sia posto ad una distanza dalla linea obbligata di arretramento pari almeno ai 2/3 dell'altezza del fabbricato stesso.

Nelle zone di arretramento obbligato non è consentita alcuna opera di muratura nel soprassuolo e nel sottosuolo.

Art. 25 - Distanza delle costruzioni dai Cimiteri

Nessun edificio destinato alla permanenza di persone può essere costruito o ampliato entro la fascia di rispetto dei Cimiteri prevista dall'art. 337 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265.

Possono essere eseguiti sugli edifici già esistenti gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della legge 5/08/1978, n. 457.

E' consentita la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori, aventi ciascuno superficie non superiore a mq. 15 e altezza non superiore a ml. 3,00.

Art. 26 - Industrie insalubri - Distanze

Le costruzioni destinate ad ospitare industrie e lavorazioni classificate come insalubri di prima classe nell'elenco emanato ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265 (allo stato è il D.M. 19/11/1981, in G.U. n. 337 del 9.12.1981), debbono essere ubicate a non meno di 100 metri da qualsiasi edificio destinato alla permanenza stabile di persone esistente o previsto dal P. di F. e rispetto ai centri abitati alla distanza minima prevista dalla normativa vigente in materia.³

Le costruzioni destinate ad ospitare industrie e lavorazioni classificate insalubri di seconda classe, elencate nel decreto di cui al primo comma, possono essere realizzate senza il rispetto di particolari distanze, solamente se vengono dotate di impianti tecnologici ad eliminare la loro nocività per il vicinato.

³ Comma così modificato con D.C.C. n. 67 del 12/10/98.

Il giudizio di idoneità sugli impianti tecnologici di cui al precedente comma è dato dall'U.L.S.S. in sede di emanazione del parere previsto dall'art. 220 del Testo Unico sopra richiamato.

Art. 27 - Deroghe

Il Sindaco, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, può derogare dalle norme del presente Regolamento e da quelle di attuazione del P.d. F. per quanto riguarda la volumetria e le altezze.

L'atto in deroga può essere rilasciato, sentita la Commissione Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, rispettando la procedura di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1.357 e le competenze stabilite dalle leggi regionali.

TITOLO QUARTO **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Art. 28 - Piani di lottizzazione

Nelle zone per le quali il Piano di fabbricazione condiziona l'edificabilità all'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione e sin tanto che lo stesso non venga adottato, gli interessati possono presentare il piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150.

Il progetto di lottizzazione, la cui attuazione può essere prevista per stralci funzionali, deve interessare l'intera area omogenea individuata nel P.di F. e individuare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti in rapporto alla consistenza dell'insediamento.

In caso di prevista attuazione della lottizzazione per stralci funzionali, ognuno di questi dovrà essere compiutamente individuato e dotato delle opere di cui sopra in rapporto alla consistenza dell'insediamento previsto nello stralcio stesso.

I piani di lottizzazione debbono contenere previsioni planovolumetriche, esclusi quelli relativi ad aree destinate ad insediamenti commerciali, artigianali, e delle piccole industrie (C.A.I.).

Art. 29 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

Con la domanda di approvazione della lottizzazione sono presentati i seguenti documenti:

- 1 - titolo di proprietà dell'area o di disponibilità della stessa;
- 2 - studio geologico del terreno, nel rispetto delle norme sulla geotecnica che, allo stato, sono contenute nel D.M. 11.03.1988;
- 3 - autorizzazioni, nulla osta, pareri degli Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, alla tutela idrogeologica, delle strade, delle ferrovie, ecc., ove l'area sia sottoposta a tali vincoli;
- 4 - documento che dimostri la disponibilità reale delle aree esterne, nel caso in cui queste siano interessate da opere di urbanizzazione (fogne, strade, acquedotti, ecc..) necessari alla funzionalità della lottizzazione stessa o dei singoli stralci.

Art. 30 - Elaborati a corredo della domanda di lottizzazione

La domanda di lottizzazione è corredata dei seguenti elaborati, piegati in formato unificato cm. 21 x cm 29,7:

- 1) planimetria catastale dello stato attuale della zona interessata e di quelle limitrofe redatta in scala 1:2000 con l'indicazione di tutti i proprietari delle aree comprese nel piano di lottizzazione, sulla base della rappresentazione particellare e dei certificati catastali, aggiornata con i fabbricati e le strade esistenti;
- 2) planimetria dello stato attuale della zona interessata e di quelle limitrofe, in scala non inferiore a 1:500, con piano quotato riferito a stabile caposaldo e curve di livello, e l'indicazione:
 - dell'ubicazione e delle specie delle alberature esistenti;
 - dell'altezza dei fabbricati esistenti;
 - delle infrastrutture esistenti, anche interrato, poste nelle zone limitrofe;
 - del caposaldo di riferimento, con rappresentazione monografica, in scala adeguata;
- 3) planimetria in scala non inferiore a 1:500 della soluzione urbanistica progettata, indicante:
 - la rete viaria carrabile e pedonale e i relativi parcheggi;
 - le aree destinate a verde, con indicate le opere di arredo urbano e le alberature da porre a dimora;
 - gli eventuali edifici di interesse pubblico;
 - gli edifici da realizzare per le destinazioni consentite dal Piano di Fabbricazione con indicato, per ciascuno edificio, la volumetria, l'altezza, la destinazione d'uso, le quote di

spiccato dell'edificio rispetto al caposaldo di riferimento. In tale elaborato è riportata, in apposita tabella, la dimostrazione del rispetto degli standards urbanistici ed in altra tabella sono indicate, in forma di normativa, le prescrizioni edilizie relative alle principali caratteristiche architettoniche degli edifici nonché l'indicazione grafica, in scala 1:200 della tipologia edilizia degli stessi;

4) tavola, in scala non inferiore a 1:500, indicante almeno due profili altimetrici dei terreni a sistemazione avvenuta, con riportate le sagome dei fabbricati previsti;

5) planimetria, in scala non inferiore a 1:500, della soluzione urbanistica progettata e delle aree non edificate a sistemazione avvenuta che metta in evidenza:

- a) le aree di proprietà privata;
- b) le aree destinate a strade, piazze e parcheggi pubblici;
- c) le aree destinate a edifici pubblici o di interesse pubblico;
- d) le aree destinate a strade, spiazzi e parcheggi privati;
- e) le aree gravate da servitù pubblica per il passaggio degli impianti tecnologici (rete idrica, fognatura, metanodotto, rete elettrica, telefonica ecc.);
- f) le aree destinate a verde pubblico attrezzato;

6) documentazione fotografica della zona, con opportune panoramiche, di formato cm. 18 x 24;

7) tavole dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione rappresentate a partire dai singoli edifici fino ai punti di allaccio alle infrastrutture esistenti, con indicati i particolari costruttivi delle opere di arredo urbano. Tali opere dovranno essere progettate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche che, allo stato, sono contenute nella legge 9.01.1989 n. 13 e successivi Decreti di attuazione.

8) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

9) relazione illustrativa del progetto di lottizzazione;

10) proposta di convenzione di cui all'art. 8 della legge 6.08.1967, n. 765, il cui schema è disponibile presso gli Uffici Comunali con l'indicazione, fra l'altro, delle generalità, indirizzo e codice fiscale di tutti i proprietari delle aree comunque interessate dal piano proposto.

Art. 31 - Documentazione a corredo della domanda di Piano di recupero

Le istanze dirette ad ottenere l'approvazione del piano di recupero sono corredate dai seguenti documenti ed elaborati:

1) - dichiarazione sul titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile o degli immobili interessati;

2).- autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici, nel caso in cui uno o più edifici interessati siano sottoposti al vincolo ex- legge n° 1089/39 ora D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

3) - planimetria catastale ed elenco catastale della proprietà;

4) - planimetria dello stato attuale della zona in scala non inferiore a 1:500 comprendente gli immobili oggetto dell'intervento e quelli immediatamente adiacenti, con piano quotato riferito a stabilire caposaldo, e l'indicazione:

- dell'ingombro degli edifici esistenti;
- dell'ubicazione delle strade, piazze e delle altre aree non edificate, e degli impianti tecnologici esistenti;
- l'ubicazione e la specie delle alberature esistenti;

5) - planimetrie, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale di ciascun livello dei piani con in aggiunta la pianta delle coperture, degli immobili interessati dal piano di recupero e l'indicazione delle destinazioni d'uso. La planimetria relativa ai piani terreni dovrà rappresentare anche le caratteristiche degli spazi privati e pubblici esterni non edificati, quali le pavimentazioni stradali, le aree verdi private e pubbliche, ecc..;

6) - profili edilizi, in scala 1:200, lungo le vie pubbliche o aperte al pubblico nonché un adeguato numero di sezioni opportunamente quotate;

7) - documentazione fotografica in formato di cm. 18 x 24 di tutte le fronti degli edifici che si affacciano su aree pubbliche, nonché delle vedute più significative;

- 8) - cenni storici dell'area e degli edifici interessati dal piano di recupero;
- 9) - planimetrie, in scala non inferiore a 1:200, del progetto del piano di recupero, esteso a tutti i livelli di cui al precedente punto n. 5, indicanti gli interventi edilizi proposti e le nuove destinazioni d'uso;
- 10) - profili edilizi e sezioni di progetto, in scala 1:200, rilevati sulle stesse linee di cui al precedente punto n. 6;
- 11) - relazione illustrativa sui criteri tenuti a base della progettazione dell'intervento, indicante : i metodi costruttivi, i materiali da impiegare anche per le opere di urbanizzazione, gli impianti tecnologici, le norme urbanistico-edilizie per l'attuazione del piano;
- 12) - tavole dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie e stesi fino ai punti di allaccio alle infrastrutture esistenti, con indicati i particolari costruttivi delle opere di arredo urbano;
- 13) - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- 14) - proposta di convenzione di cui all'art. 8 della legge 6.08.1967, n. 765, il cui schema è a disposizione presso gli Uffici Comunali, con l'indicazione delle generalità, indirizzo e codice fiscale di tutti i proprietari delle aree e degli edifici comunque interessati dal piano proposto;

Art. 32 - Istruttoria dei piani di lottizzazione e dei piani di recupero di iniziativa privata

L'istruttoria da parte degli Uffici comunali delle domande di approvazione dei progetti di lottizzazione e dei piani di recupero di iniziativa privata può avvenire in contraddittorio con il progettista o con il proprietario o entrambi su espressa richiesta formulata nella domanda.

L'istruttoria in contraddittorio ha inizio non prima di 15 giorni dalla data di presentazione dell'istanza completa degli allegati richiesti; in tale periodo la documentazione presentata è a disposizione dell' U.S.L. competente che, di norma esprime il parere di cui all'art. 220 del T.U.L.S. 27.07.1934, n. 1265 entro il periodo stesso. L'eventuale esito negativo dell'istruttoria è comunicato dal Sindaco al richiedente o al primo firmatario della domanda, a mezzo lettera raccomandata.

Qualora gli Uffici rilevino che la richiesta è carente di uno o più documenti od elaborati di progetto, ne renderanno immediatamente partecipi i presentatori invitandoli con lettera raccomandata a regolarizzare l'istanza entro il termine improrogabile di 60 giorni.

Decorso il termine di 60 giorni dalla data presentazione ovvero da quella di integrazione richiesta ai sensi del comma precedente, l'istanza si intende respinta ove il Consiglio Comunale non abbia adottato la prescritta delibera di approvazione.

TITOLO QUINTO **CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI**

Art. 33 - Norme generali

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia sono corredate dagli elaborati tecnici specificati, per ciascun tipo di intervento, negli articoli seguenti.

Gli elaborati prescritti sono prodotti in triplice copia ovvero in cinque copie per gli interventi da eseguire su aree sottoposte al vincolo di tutela ambientale di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

Tutti gli elaborati possono essere piegati a soffietto ovvero presentati a tavole separate o riunite a libretto, comunque sempre nel formato UNI (cm. 21 x 29,7); ognuno di essi deve riportare sul frontespizio una tabellina contenente tutte le seguenti indicazioni:

- numero progressivo dell'elaborato;
- definizione dell'intervento edilizio proposto;
- località dell'intervento;
- descrizione dell'elaborato;
- scala numerica scelta per la rappresentazione;
- nome, cognome e codice fiscale del/i richiedente/i;
- nome, cognome e codice fiscale del progettista.

Negli interventi di recupero edilizio le parti di muratura da demolire sono evidenziate con colore giallo e colore rosso le parti da ricostruire.

Il Sindaco può richiedere, se ritenuto necessario, un plastico della zona interessata dall'intervento con inserito l'edificio, nonché ulteriori integrazioni della documentazione fotografica e dei particolari costruttivi e decorativi.

Per le attività produttiva (artigianali ed industriali) è presentata la scheda di cui alla delibera G.R. n. 6065 del 28.12.82 disponibile in fac-simile presso l'Ufficio Comunale.

Art. 34 - Domande di concessione, di autorizzazione e denuncia di inizio attività

La domanda al Sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, ovvero la denuncia di inizio attività, devono essere redatte sugli appositi moduli bollati i tipi dei quali, approvati con decreto del Sindaco, sono in distribuzione presso gli uffici comunali.

Art. 35 - Documenti abilitativi di altre autorità

Ove le aree o gli immobili siano sottoposti a vincoli specifici o sussista l'obbligo del rispetto di particolari prescrizioni, alla domanda di concessione debbono essere allegati i relativi pareri, nulla osta o autorizzazioni rilasciati dalle autorità competenti ed in particolare:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, e Storici per opere da eseguire in immobili vincolati ex- legge 1089/39 ora D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
- autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale o dell'ANAS per la realizzazione degli allacci stradali o accessi su strade provinciali o statali;
- parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per i locali, le attività, i depositi e gli impianti e le industrie pericolose, di cui al decreto 16.02.1982 (G.U. n. 98 del 9.04.1982);
- autorizzazione della Comunità Montana per opere ricadenti in terreni sottoposti al vincolo idrogeologico di cui al R.D. legge 30.12.1923, n. 3267.
- autorizzazione dell'Ente proprietario, nel caso di interventi da eseguire da privati su immobili demaniali.

Art. 36 - Nuove costruzioni.

Le domande di concessione edilizia per la realizzazione di nuove costruzioni sono corredate dai seguenti elaborati tecnici:

- a) - estratto dello strumento urbanistico attuativo adottato o approvato per la zona, qualora l'intervento edilizio sia subordinato dalle norme del P. di F. alla presenza di tale strumento;
- b) - planimetria catastale alla scala massima disponibile per la zona, estesa fino a punti di facile individuazione e comunque per un raggio reale di almeno ml. 200 oltre il luogo dell'intervento edilizio proposto: In tale planimetria dovrà essere evidenziata l'area disponibile e quella che viene impegnata per l'erigendo edificio in rapporto agli indici di fabbricabilità della zona;
- c) - planimetria in scala non inferiore a 1:500 relativa all'area di intervento e a quelle limitrofe con indicazione dello stato attuale dei luoghi ed in particolare:
- corografia rappresentata con curva di livello ad equidistanza non superiore a ml. 1,00 o piano quotato con riferimento ad un caposaldo inamovibile che dovrà essere rappresentato con monografia a margine della planimetria;
 - la posizione e la forma planimetrica, l'altezza, la destinazione d'uso, la conformazione della copertura degli edifici esistenti sull'area disponibile e su quelle ad essa adiacenti (tali elementi potranno essere riportati su apposita legenda);
 - le caratteristiche e l'ubicazione delle infrastrutture esistenti in superficie ed interrate, con dati dimensionali delle stesse;
 - ubicazione delle alberature;
 - ubicazione delle recinzioni e delle cancellate esistenti;
- d) - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, relativa all'area di intervento e a quelle limitrofe con indicazione delle sistemazioni proposte come risulterebbero ad ultimazione dei lavori ed in particolare:
- corografia dei luoghi, rappresentata con curve di livello ad equidistanza non superiore a ml. 1,00 o con piano quotato con riferimento al caposaldo già individuato;
 - la posizione, la forma planimetrica, la conformazione della copertura nonché le quote di spiccato dell'edificio da realizzare;
 - le caratteristiche e l'ubicazione delle infrastrutture in superficie ed interrate così come risulterebbero a lavori ultimati, estese fino ai punti di allaccio a quelle pubbliche esistenti e con i dati dimensionali delle stesse;
 - ubicazione e specie delle alberature esistenti da conservare e, distintamente, quelle da porre a dimora;
 - ubicazione delle recinzioni e delle cancellate di progetto;
- e) - pianta quotata dei singoli piani (compresi i seminterrati, gli scantinati, il sottotetto e la copertura) in scala non inferiore a 1:100, con indicata la destinazione d'uso dei singoli vani e le dimensioni nette, di ciascuno di essi, delle superfici trasparenti aperte all'esterno e la ubicazione degli impianti (centrali termiche, canne fumarie e di aspirazione, ecc..). Le piante dei piani a livello del terreno dovranno anche rappresentare le sistemazioni esterne progettate con particolare riguardo alle opere di contenimento, alla viabilità, ai parcheggi e alle sistemazioni del verde;
- f) - almeno due sezioni (di cui una in corrispondenza della scala) ortogonali fra loro e nel rapporto minimo di 1:100; la prima, con quote di calpestio dei pavimenti e della linea di gronda riferite al caposaldo precedentemente individuato e, l'altra, con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani e lo spessore degli orizzontamenti. Le sezioni debbono indicare il profilo naturale del terreno ed essere estese fino ai punti di intersezione di tale profilo con quello di progetto;
- g) - prospetti geometrici ortogonali di ciascuna facciata, in scala non inferiore a 1:100 con la descrizione dei materiali da impiegare e dei relativi colori;
- h) - relazione geologica e geotecnica relativa all'area di sedime;
- i) - relazione tecnica illustrativa riguardante in particolare:
- le strutture di fondazione;
 - le strutture in elevazione orizzontali e verticali compresa la copertura;
 - le strutture di contenimento;
 - le superfici esterne trasparenti e gli infissi esterni;
 - le protezioni esterne;

- gli impianti di adduzione dalle reti di distribuzione dei pubblici servizi;
- gli impianti di riscaldamento, ventilazione, condizionamento ecc..;
- gli impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc..) le opere e gli impianti di raccolta, scarico ed allontanamento delle acque di falda e di infiltrazione, delle acque meteoriche, delle acque grasse e delle acque luride;
- gli impianti di scarico ed allontanamento dei gas esalanti e gli impianti tecnologici per l'abbattimento dei fumi dannosi o inquinanti;
- le finiture superficiali esterne dell'edificio e delle opere di contenimento;
- la sistemazione degli spazi esterni con particolare riguardo alle zone di sosta, ai percorsi pedonali e carrabili e al verde;
- la dichiarazione di conformità delle opere progettate alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche che, allo stato, sono contenute nella legge 9.01.1989 n. 13;
- l) - computo metrico estimativo dei lavori (con esclusione degli edifici o parti di edificio ad uso residenziale, artigianale o industriale);
- m) - modello ISTAT /1/201, ai sensi del D.P.R. 18/11/1980 (in G.U. n. 347 del 19/12/1980).

Art. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e di risanamento conservativo

Le domande di concessione per l'esecuzione di interventi di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia, sono corredate dai seguenti elaborati tecnici:

- a) - estratto dello strumento urbanistico attuativo vigente o adottato per la zona;
- b) - planimetria catastale, alla scala massima disponibile per la zona, estesa fino ai punti di facile individuazione e comunque per un raggio reale di almeno ml. 200 dai margini del luogo dell'intervento che dovrà essere opportunamente evidenziato;
- c) - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, relativa all'area di intervento e a quelle limitrofe con indicazione dello stato attuale dei luoghi ed in particolare:
 - corografia rappresentata con curve di livello ad equidistanza non superiore a ml. 1,00 o piano quotato con riferimento ad un caposaldo inamovibile che dovrà essere rappresentato con monografia a margine della planimetria;
 - la posizione, la forma planimetrica, la destinazione d'uso, la conformazione della copertura degli edifici esistenti sull'area disponibile e su quelle ad essa adiacenti (tali elementi potranno essere riportati su apposita tabella);
 - le caratteristiche e l'ubicazione delle infrastrutture esistenti in superficie ed interrate, con dati dimensionali delle stesse;
 - ubicazione e specie delle alberature esistenti;
 - ubicazioni delle recinzioni e delle cancellate esistenti;
- d) - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, relativa all'area di intervento e a quelle limitrofe con indicazione delle sistemazioni proposte come risulterebbero una volta eseguite ed in particolare:
 - corografia dei luoghi rappresentata con curve di livello ad equidistanza non superiore a ml. 1,00 o piano quotato con riferimento al caposaldo già individuato;
 - la posizione, la forma planimetrica, la conformazione della copertura nonché le quote di spicco dell'edificio da ristrutturare o da restaurare;
 - le caratteristiche e l'ubicazione delle infrastrutture in superficie ed interrate così come risulterebbero a lavori ultimati, estese fino ai punti di allaccio a quelle pubbliche esistenti, con dati dimensionali di queste ultime;
 - ubicazione e specie delle alberature esistenti da conservare;
 - ubicazione delle recinzioni e delle cancellate di progetto;
- e) - pianta quotata dei singoli piani (compresi i seminterrati, scantinati, sottotetti e la copertura) in scala non inferiore a 1:100, rappresentante lo stato di fatto dell'edificio e con indicata la destinazione d'uso dei singoli vani e le dimensioni nette di essi, le superfici trasparenti aperte all'esterno e l'ubicazione degli impianti (centrali termiche, canne fumarie e di aspirazione ecc..);

- f) - almeno due sezioni dello stato di fatto dell'edificio, (di cui una in corrispondenza della scala) ortogonali tra loro e nel rapporto minimo di 1:100; la prima con quote di calpestio dei pavimenti, delle linee di gronda e delle linee di colmo della copertura riferite al caposaldo precedentemente individuato e l'altra con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani e lo spessore degli orizzontamenti;
- g) - rilievo geometrico ortogonale di ciascuna facciata, in scala non inferiore a 1:100 con la descrizione dei materiali e dei colori esistenti;
- h) - pianta quotata di progetto dei singoli piani (compresi i seminterrati, scantinati, sottotetti e la copertura) in scala non inferiore a 1:100, con indicata la destinazione d'uso dei singoli vani e le dimensioni nette di ciascuno di essi, delle superfici trasparenti aperte all'esterno e dell'ubicazione degli impianti. Le piante dei piani fuori terra dovranno rappresentare anche le sistemazioni esterne progettate con particolare riguardo alla viabilità, ai parcheggi e alle sistemazioni del verde;
- i) - almeno due sezioni dello stato di progetto dell'edificio (in corrispondenza di quelle di cui al precedente punto f, in scala non inferiore a 1:100, la prima con quote di calpestio dei pavimenti, delle linee di gronda e delle linee di colmo della copertura riferite al caposaldo precedentemente individuato e l'altra con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani e lo spessore degli orizzontamenti;
- l) - prospetti geometrici ortogonali di ciascuna facciata, in scala non inferiore a 1:100 con la descrizione dei materiali da impiegare con dei relativi colori;
- m) - relazione tecnica illustrativa riguardante principalmente gli interventi da eseguire su:
- le strutture di fondazione;
 - le strutture in elevazioni orizzontali e verticali, compresa la copertura;
 - le superfici esterne trasparenti e gli infissi esterni;
 - gli impianti di riscaldamento, ventilazione, condizionamento ecc..;
 - gli impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc..);
 - le opere e gli impianti di raccolta, scarico ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque grasse e delle acque lucide;
 - gli impianti di scarico ed allontanamento dei gas esalanti e gli impianti tecnologici per l'abbattimento dei fumi dannosi o inquinanti;
 - le finiture superficiali esterne dell'edificio;
 - gli spazi esterni per la loro sistemazione con particolare riguardo alle zone di sosta, ai percorsi pedonali e carrabili e al verde;
- n) - computo metrico estimativo dei lavori per gli interventi di ristrutturazione da eseguire su edifici ad uso residenziale, direzionale, commerciale e turistico-produttivo e per gli interventi di restauro e risanamento conservativo da eseguire su edifici ad uso direzionale, commerciale e turistico-produttivo;
- o) - documentazione fotografica di tutte le fronti dell'edificio, anche se non interessate dall'intervento edilizio proposto;
- p) - documentazione di cui al successivo art. 91 qualora la ristrutturazione interessi gli scarichi esistenti o proponga scarichi nuovi;
- q) - dichiarazione di conformità delle opere progettate alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche qualora gli interventi edilizi proposti comportino la modifica dell'accessibilità ai vari livelli dell'edificio.

E' inoltre prescritta la presentazione di una relazione geologica e geotecnica nel caso in cui l'intervento comporti un incremento di carico o vengano eseguiti interventi sulle fondazioni o che l'intervento ricada in una delle zone non prese in esame dalla relazione geologica - tecnica redatta ai fini della progettazione del P. di F. annesso al presente regolamento.

Art. 38 - Interventi di manutenzione straordinaria

Le domande di autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di edifici sono corredate dai seguenti elaborati tecnici:

- a) planimetria catastale alla scala massima disponibile per la zona, estesa a punti di facile individuazione e comunque per un raggio reale di almeno ml. 200 dal margine del luogo dell'intervento che dovrà essere idoneamente evidenziato;
- b) progetto dell'intervento in scala non inferiore a 1:100 con eventuali dettagli in scala maggiore e comprensivo di piante dei singoli piani, le strutture esistenti da conservare, quelle da demolire e quelle di nuova realizzazione. Per ciascun vano dovrà essere indicata la rispettiva destinazione d'uso;
- c) documentazione fotografica di tutte le fronti dell'edificio se interessate dall'intervento proposto;
- d) relazione tecnica illustrativa riguardante, in particolare:
 - gli interventi da eseguire sulle strutture verticali ed orizzontali dell'edificio, ivi compresa la copertura;
 - gli interventi sulle strutture di contenimento, drenaggio, ecc..;
 - le opere di adeguamento degli impianti interni ed esterni all'edificio;
 - le finiture superficiali esterne dell'edificio con particolare riguardo al colore delle facciate, ai materiali e al manto di copertura.

Per interventi su parti limitate degli edifici la documentazione di cui ai precedenti punti b) , c) , d) , potrà essere limitata alle parti interessate fermo restando l'obbligo della corretta ed esauriente rappresentazione dell'intervento da eseguire. Nella relazione dovrà essere comunque specificato se l'esecuzione dell'intervento richiesto comporta il temporaneo abbandono dell'immobile da parte di chi lo abita o la temporanea cessazione dell'attività economica che in esso si svolge.

Art. 39 - Opere di arredo urbano

Le domande di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere di arredo urbano sono corredate dai seguenti elaborati tecnici:

- a) - planimetria catastale alla scala massima disponibile per la zona, aggiornata ed estesa fino a punti di facile individuazione e comunque per un raggio reale di almeno 200 ml. dal luogo dell'intervento che deve essere idoneamente evidenziato;
- b) - sviluppo planimetrico in scala non inferiore a 1:200 dell'area di intervento e di quelle limitrofe con indicazione delle opere di arredo da realizzare;
- c) - documentazione fotografica, panoramica e di dettaglio, dell'ambiente in cui si propone di inserire le opere stesse;
- d) - particolari delle opere di arredo urbano proposte, rappresentati in scala non inferiore a 1:20;
- e) - relazione tecnica che evidenzia principalmente i materiali e le tinte prescelte, anche in relazione a quelli esistenti nell'ambiente circostante.

Art. 40 - Interventi di edilizia cimiteriale

Le domande di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di nuovi interventi di edilizia cimiteriale sono corredate dai seguenti elaborati tecnici;

- a) - estratto della planimetria dell'area cimiteriale, disponibile presso gli Uffici Comunali, con indicazione dell'area concessa per l'intervento edilizio;
- b) - sviluppo planimetrico in scala non inferiore a 1:20 relativo all'area di intervento e a quelle limitrofe, con indicazioni delle sistemazioni proposte;
- c) - due sezioni ortogonali, in scala non inferiore a 1:20, con quote riferite a caposaldo di sicura identificazione ed inamovibile;
- d) - prospetti geometrici ortogonali di ciascuna facciata, in scala non inferiore a 1:20 con la descrizione dei materiali da impiegare e dei relativi colori;
- e) - particolari architettonici e decorativi in scala non inferiore a 1:10;
- f) - relazione tecnica illustrativa riguardante in particolare:
 - le strutture di fondazione;
 - le strutture in elevazione orizzontali e verticali, compresa la copertura;
 - le superfici esterne trasparenti e le loro eventuali decorazioni;
 - le finiture superficiali esterne, gli elementi architettonici e decorativi;

- le sistemazioni del verde e dei percorsi pedonali.

Le domande di autorizzazione per gli interventi di recupero di opere di edilizia cimiteriale sono corredate da:

- a) - documentazione fotografica nel formato non inferiore a cm. 10 x 15;
- b) - rilievo dello stato attuale in scala non inferiore a 1:20;
- c) - estratto planimetrico dell'area cimiteriale, disponibile presso gli Uffici comunali, con indicata l'ubicazione del manufatto oggetto dell'intervento;
- d) - grafici di progetto in scala non inferiore a 1:20 comprendente piante, sezioni e prospetti;
- e) - relazione geologica e geotecnica relativa all'area di sedime.

Art. 41 - Firma del progetto

I progetti debbono essere firmati da tecnici iscritti nei rispettivi albi professionali, nell'esercizio delle competenze fissate dalle disposizioni di legge vigenti.

Art. 42 - Istruttoria contestuale

Le domande di concessione edilizia e di autorizzazione relative ad interventi di recupero, sono esaminate attraverso istruttoria contestuale da eseguirsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune. L'istruttoria contestuale è effettuata in presenza del progettista o del richiedente o di ambedue e concerne la verifica:

- del rispetto delle norme urbanistico-edilizio, delle norme igienico-sanitarie e delle previsioni del Piano di adeguamento e sviluppo della rete commerciale;
- del possesso di eventuali autorizzazioni, nulla-osta o visti, richiesti da norme statali o regionali, necessari per il rilascio della concessione o autorizzazione comunale.

La domanda verrà inoltrata per l'esame della Commissione Edilizia solo se le verifiche di cui sopra risulteranno positive; in caso contrario, entro 15 giorni, viene data comunicazione delle motivazioni del rigetto ovvero della carenza di documentazione riscontrata.

Qualora l'istruttoria dia esito positivo la domanda è immediatamente acquisita al protocollo generale del Comune e la relativa concessione edilizia è rilasciata con la procedura di cui all'art. 4 del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Art. 43 - Diritti comunali e rimborso delle spese

Il Consiglio Comunale con apposita deliberazione, stabilisce l'ammontare e le modalità di esazione dei diritti di Segreteria attinenti il rilascio di certificazioni e attestazioni, autorizzazioni e concessioni edilizie e delle altre varie incombenze fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

TITOLO SESTO **NORME PROGETTUALI**

CAPITOLO PRIMO - Requisiti tecnici e igienici

Art. 44 - Aspetto esterno degli edifici

Le costruzioni debbono avere un aspetto esterno tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente in cui sorgono. L'espressione figurativa degli edifici pubblici e di quelli a carattere collettivo e sociale deve essere particolarmente accurata.

Le varianti e le aggiunte agli edifici esistenti nonché le vetrine, le bacheche, gli emblemi e le insegne, debbono inserirsi compiutamente nell'ambiente urbano circostante.

Art. 45 - Requisiti dei locali destinati ad abitazione.

Le abitazioni si compongono di vani utili, quali locali per soggiorno, camere da letto, studi, cucina-tinello, e vani accessori quali: ingressi, corridoi, posti di cottura, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

I vani utili debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza tra perimetro e soffitto non inferiore a ml. 2,70;
- superficie minima di mq. 9 per le camere ad un letto e gli studi e di mq. 14 per le camere a due letti, i locali di soggiorno e le cucine-tinello;
- superfici finestrate apribili direttamente all'esterno non inferiori a 1/8 della superficie utile netta del pavimento.

I vani accessori possono avere altezza minima tra pavimento e soffitto di mt. 2,40 e nessun lato inferiore a ml. 1,20 ed inoltre:

- i corridoi, se con superfici finestrate apribili all'esterno inferiori a 1/8 della superficie utile netta del pavimento non potranno essere di lunghezza superiore a ml. 8,00 misurata sulle aree dell'ingresso e dei corridoi;
- i posti di cottura, se non provvisti di una finestra apribile all'esterno della superficie minima di mq. 0,50 debbono essere dotati di idonea cappa aspirante o filtrante che garantisca almeno un doppio ricambio d'area orario;
- per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve avere una finestra apribile all'esterno, della superficie minima di mq. 0,50 ed essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo;
- i gabinetti debbono essere dotati di impianto di aereazione automatico a spegnimento ritardato che garantisca un doppio ricambio d'aria orario, ove non siano aereati ed illuminati direttamente a mezzo di una finestra di superficie di almeno mq. 0,50.

Art. 46 - Dimensioni minime degli alloggi e alloggi monostanza

Gli alloggi costituiti da più ambienti abitativi non possono avere la superficie utile netta inferiore a 38 metri quadrati.

Gli alloggi monostanza non possono avere la superficie utile netta inferiore a 28 metri quadrati.

Art. 47 - Caratteristiche degli ambienti destinati a residenze collettive

Fatte salve eventuali e più restrittive norme a livello nazionale e/o regionale, i locali destinati a residenze collettive da utilizzare a scopo di: studio e assistenza scolastica, assistenza pubblica e beneficenza privata, assistenza alberghiera generica, turistica e per vacanze, convivenza di religiosi regolari, alberghi e pensioni, debbono possedere i requisiti previsti per quelli destinati ad abitazione, con eccezione per:

- i corridoi che, se di larghezza superiore a mt. 1,50, possono prolungarsi per oltre mt. 8 anche se non illuminati ed areati direttamente;

- i bagni che, se non dotati di finestre di superficie minima di mq. 0,50, direttamente apribili all'esterno, debbono essere provvisti di impianto automatico di aereazione che garantisca un doppio ricambio d'aria orario.

Art. 48 - Piani sottotetto

I locali posti al piano sottotetto possono essere destinati ad abitazione solo se possiedono i requisiti di cui al precedente art. 45, salvo che per le altezze tra pavimento e soffitto.

Tali altezze non potranno essere inferiori a ml. 2,00 e con altezza media per ciascun vano utile di almeno ml. 2,70 e per ciascun vano accessorio di ml. 2,40.

Art. 49 - Locali destinati ad uffici

I locali per uffici debbono possedere i requisiti descritti al precedente art. 45 ed essere dotati di almeno un servizio igienico con antibagno.

I locali destinati ad accogliere un afflusso di pubblico rilevante (banche, uffici pubblici, ambulatori convenzionati ecc.), se non dotati di impianti tecnologici che assicurino un doppio ricambio d'aria orario, debbono avere altezza netta non inferiore a ml. 3,50 e superficie finestrata apribile direttamente all'esterno non inferiore ad 1/8 della superficie utile netta del pavimento.

I corridoi dai quali si accede agli Uffici potranno avere lunghezza superiore a mt. 8 anche se non aereati ed illuminati direttamente, purchè abbiano una larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Art. 50 - Locali destinati ad attività commerciali

I locali destinati ad attività commerciali, se aperti al pubblico, debbono avere superficie minima di mq. 25 e possedere altezza minima tra pavimenti e soffitto di ml.2,70. I locali seminterrati, per essere destinati ad attività commerciali, debbono risultare completamente fuori terra almeno su uno dei lati, altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,00, altezza netta non inferiore a ml. 3,00 e superfici finestrate apribili direttamente all'esterno non inferiori a 1/8 della superficie utile netta del pavimento.

Ai piani interrati possono essere realizzati esclusivamente magazzini e locali accessori non accessibili al pubblico; tali locali debbono avere altezza netta tra pavimento e soffitto non inferiore a ml. 3 ed assicurato un doppio ricambio d'aria orario a mezzo di idonei impianti tecnologici.

Ogni esercizio commerciale, è dotato di almeno un gabinetto, con antilatrina. Il gabinetto, se non dotato di finestra direttamente apribile all'esterno di superficie di almeno mq. 0,50, deve disporre di impianto automatico di aereazione a spegnimento ritardato che assicuri un doppio ricambio d'aria orario.

Le norme di cui ai precedenti commi non si applicano per i locali ricadenti nelle zone omogenee A definite dal P. di F., se adibiti ad attività commerciali antecedentemente alla entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 51 - Locali destinati ad attività artigianali

Fatte salve eventuali e più restrittive norme a livello nazionale e/o regionale, i locali destinati ad attività artigianali debbono avere altezza minima tra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 2,70, e finestre direttamente apribili all'esterno per una superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento.

Ogni attività artigianale è dotata di almeno un gabinetto nel quale deve essere installato un vaso, un lavabo, una doccia ed un bidet.

Il gabinetto, se non illuminato od areato direttamente a mezzo di una finestra di superficie di almeno mq. 0,50, deve essere dotato di un impianto di aereazione automatico che garantisca un doppio ricambio d'aria orario.

Non è consentito l'uso di locali interrati per attività artigianali, ma solo quali vani accessori alle attività stesse.

Art. 52 - Locali destinati ad attività industriali

Fatte salve eventuali e più restrittive norme a livello nazionale e/o regionale, i locali destinati ad attività industriali debbono avere altezza minima tra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 3,50 e finestre direttamente apribili all'esterno per una superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento.

E' assicurata una dotazione minima di servizi igienici quali una doccia, un lavabo, un bidet ed un vaso per ogni 400 mq. di superficie destinata ad attività produttiva.

Non è consentito l'uso di locali interrati per attività industriali, ma solo quelli vani accessori alle attività stesse.

Art. 53 - Locali per attività ginniche

I locali destinati ad attività ginniche debbono avere altezza minima tra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 3,50 e finestre direttamente apribili all'esterno per una superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento. Detti locali debbono essere dotati di finestre direttamente apribili all'esterno per una superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento.

E' assicurata una dotazione di una doccia per ogni 40 mq. e di un lavabo ed un vaso per ogni 80 mq. di superficie destinata ad attività ginnica.

Non è consentito l'uso di locali interrati per l'attività suddetta.

Art. 54 - Locali per altre attività

I locali per attività diverse da quelle di cui ai precedenti articoli debbono possedere almeno i requisiti previsti al precedente art. 45, salvo vincoli più restrittivi che siano posti da norme specifiche relative alle diverse attività.

Art. 55 - Caratteristiche dei locali soggetti ad intervento di recupero edilizio

Le norme di cui ai precedenti articoli (dal 45 al 53) non si applicano nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino mutamento della destinazione d'uso. Tuttavia, rimanendo invariata la destinazione d'uso precedente, l'intervento non dovrà peggiorare i requisiti di abitabilità o agibilità dei vani.

Art. 56 - Piani interrati e piani seminterrati

I locali posti ai piani interrati non possono essere destinati ad abitazione.

Fermi restando i requisiti di cui ai precedenti articoli (dal 42 al 52) i vani seminterrati, per essere destinati agli usi previsti nei citati articoli, debbono avere:

- almeno un lato completamente fuori terra;
- altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,00;
- intercapedine aereata e fognata larga non meno di ml. 1,00 con piano di calpestio a quota inferiore di almeno cm. 30 rispetto al pavimento.

Per l'allontanamento delle acque di scarico, nel caso non sia possibile il deflusso naturale, debbono essere realizzati pozzetti di raccolta di idonee dimensioni ed installato, per ciascuno di essi, un impianto che garantisca la immissione nella rete fognale delle acque stesse.

Art. 57 - Piani terreno

I locali non destinati ad accessori, siti nei piani terreni degli edifici privi di seminterrato o scantinato, devono essere dotati di sottostante intercapedine o vespaio ben ventilato per tutta la loro estensione o essere rialzati rispetto al piano di campagna di almeno ml. 0,50.

Art. 58 - Rientranze negli edifici

Le rientranze a cielo aperto nei perimetri esterni degli edifici non possono avere profondità superiore alla larghezza della fronte della rientranza stessa.

E' consentita invece una profondità maggiore, ma comunque non superiore a due volte e mezzo la larghezza della fronte della rientranza, nel caso che nella stessa siano poste aperture per illuminare od areare locali accessori.

Art. 59 - Cortili

Nelle nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, potranno essere realizzati cortili, anche pensili, purchè le facciate finestrate degli edifici siano poste tra loro alle distanze stabilite al precedente art. 20.

Tali distanze debbono essere rispettate anche quando sia finestrata una sola delle facciate che delimitano il cortile.

Art. 60 - Chiostrine

Nelle nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, potranno essere realizzate chiostrine direttamente comunicanti con l'esterno verso il basso e aperte alla sommità, aventi superficie non inferiore a 1/18 di quella delle pareti che le delimitano e comunque aventi distanza minima fra punti fronteggianti delle facciate non inferiori a mt. 4.

Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di vani accessori.

Art. 61 - Soppalchi

Nei locali, comunque destinati, possono essere realizzati soppalchi, a condizione che:

- l'altezza minima degli spazi determinati dalla creazione del soppalco non sia inferiore a mt. 2,20 per uno di essi e a mt. 2,50 per l'altro;
- la superficie del soppalco non superi i 2/5 di quella del locale;
- la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti;
- non siano costruiti tramezzi che determinino locali chiusi al di sopra o al di sotto del soppalco.

Art. 62 - Setti murari

Nei locali, comunque destinati, possono essere realizzati setti murari, prolungati anche fino al soffitto purchè la loro lunghezza non sia superiore alla metà di una delle pareti che li fronteggiano.

Art. 63 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

Le porte e finestre dei locali dei piani terreni prospicienti spazi pubblici carrabili o pedonali, non debbono essere dotate di infissi apribili verso l'esterno, né dare luogo ad alcun risvolto ed ingombro rispetto al filo del fabbricato.

I lampioni e le lampade nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 4,50 dal piano viabile.

Non è consentita la costruzione di terrazzi sporgenti dal filo del fabbricato al di sotto di ml. 4,50 dal piano del marciapiede o dal piano stradale, ove il marciapiede non esista.

Sono comunque vietati terrazzi di qualsiasi forma e dimensione sporgenti su strade con larghezza della sede carrabile inferiore a mt. 10.

Art. 64 - Scale e ascensori

Gli edifici pluripiano sono dotati di almeno una scala.

Le scale ed i relativi disimpegni, se non aeree ed illuminate direttamente con finestre apribili all'esterno, sono dotate di ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni. La ventilazione diretta è assicurata da aperture permanenti poste alla base e alla sommità della scala, ciascuna di superficie minima di mq. 0,80.

Le scale di servizio per più di un alloggio debbono avere la rampa con larghezza minima di ml. 1,10; se di servizio per più unità immobiliari ad uso diverso di abitazione la larghezza della rampa non deve essere inferiore a mt. 1,50.

Il vano scale è costruito in modo che da esso si possa accedere agevolmente all'eventuale sottotetto e alla copertura sovrastante.

Il vano scale degli edifici non deve consentire alcuna comunicazione tra locali destinati ad abitazione e locali destinati ad altro uso, salvo per i locali accessori alle residenze stesse (autorimesse, cantine, ecc..). Gli edifici con più di due piani sono dotati di un impianto di ascensore.

Art. 65 - Canne fumarie e canne di esalazione

Le canne fumarie e di esalazione sono costruite e collocate in maniera tale che il fumo o le esalazioni non portino nocimento e disturbo a persone e cose. Tali canne sono prolungate fino al tetto in ogni caso. In presenza di due tetti a dislivello di fabbricati comunque congiunti, le canne fumarie provenienti dal tetto più basso sono prolungate a un livello superiore a quello del tetto più alto, in modo da superare la linea di gronda di questo.

Dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia ed in particolare il D.P.R. 22.12.1970 n. 1391 e le norme UNI C.I.G. n. 7129.

Art. 66 - Deflusso delle acque sul suolo pubblico

Il convogliamento delle acque piovane provenienti dai tetti e dalle coperture in genere degli edifici è effettuato in modo che le acque stesse non cadono sul suolo pubblico.

I discendenti pluviali dei fabbricati contigui al suolo pubblico, se non contenuti nelle murature, sono realizzati con materiali resistenti agli urti per un'altezza di almeno mt.2,50 dal piano stradale.

Art. 67 - Edifici nelle zone servite dalla rete di distribuzione del gas metano

Nella costruzione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti siti in zone servite dalla rete di distribuzione del gas metano, deve essere predisposto l'impianto interno atto ad essere allacciato a detta rete sia per il riscaldamento degli ambienti che per gli usi domestici.

Art. 68 - Raccolta ed allontanamento delle acque sorgive o di infiltrazione

Le acque sorgive o di infiltrazione che venissero individuate nel corso dei lavori di sbancamento, a qualsiasi scopo predisposti, ove non possano defluire naturalmente verso corsi d'acqua superficiali o reti fognali di acque bianche, debbono essere convogliate e raccolte in appositi pozzetti a tenuta ed immerse, a mezzo anche di pompe di idonea portata e prevalenza, nei corpi idrici suddetti.

Art. 69 - Parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari - Autorimesse singole e collettive

Nelle nuove costruzioni a qualunque uso destinate od anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Il volume di riferimento è quello urbanistico delle parti residenziali e quello effettivo delle parti destinate ad altro uso.

Gli spazi per parcheggi reperiti all'interno degli edifici incidono nella determinazione della superficie non residenziale (S.n.r.) solo per la parte eccedente quella prescritta ai sensi del precedente primo comma e qualora risultino parzialmente o totalmente fuori terra concorrono alla determinazione del volume urbanistico.

Fermo restando quanto disposto dai precedenti commi, ogni unità immobiliare, come accatastata o suscettibile di accatastamento, deve disporre di almeno un posto auto quale pertinenza esclusiva.

Le autorimesse singole o collettive, ancorchè realizzate nell'area di pertinenza dell'edificio principale e non all'interno di questo, concorrono alla determinazione del volume urbanistico per la parte emergente dal piano di campagna e la loro superficie netta è calcolata per l'intero tra le superfici non residenziali (S.n.r.).

CAPITOLO SECONDO - Isolamento e impianti

Art. 70 - Isolamento e impermeabilizzazione delle coperture

Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali destinati alla permanenza di persone, sono costituite da due solai paralleli che formino una intercapedine di altezza non superiore a cm. 35. Detta intercapedine è dotata di aperture verso l'esterno munite di griglie.

In alternativa l'isolamento delle coperture può essere assicurato mediante l'uso di materiali isolanti, purchè siano rispettati i valori indicati nella Tabella A) allegata alla legge 9.01.1991 n. 10.

Se le coperture sono rivestite con guaina impermeabilizzante, questa è adeguatamente protetta dalle variazioni termiche mediante vernici non inquinanti o pavimento o ghiaia.

Art. 71 - Impianto idrico

Gli edifici di abitazione e quelli a qualsiasi uso destinati, che siano dotati di almeno un bagno, nonchè le stalle di ricovero di bestiame devono avere un impianto idrico per la distribuzione di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale o da sorgenti o pozzi privati.

Nel caso di prelevamento dell'acqua da sorgenti o pozzi privati, dovrà essere allegato alla richiesta di concessione edilizia il certificato dell'U.L.S.S. che attesti la idoneità all'uso dell'acqua.

Art. 72 - Impianti di sollevamento dell'acqua all'interno degli edifici (autoclave)

E' ammessa l'installazione di impianti di sollevamento dell'acqua fornita dall'acquedotto comunale esclusivamente mediante sistemi di autoclave che rispondono ai seguenti requisiti:

- l'acqua erogata dalle condotte comunali viene immessa, dall'alto, nel serbatoio di raccolta al servizio dell'autoclave, realizzato in materiale idoneo per alimenti, in modo da impedire il ritorno in rete dell'acqua pompata anche nel caso di guasto alle relative apparecchiature;
- le pareti e la copertura del serbatoio di accumulo sono protette dall'esterno mediante idonea intercapedine impermeabile munita di apposita cunetta di raccolta e di allontanamento delle acque con idonea chiusura in modo da non consentire il passaggio di impurità. I serbatoi sono completi di galleggiante, rubinetti di arresto, tubo di troppo pieno, appoggi, scarico con saracinesca e indicatore di livello;
- lo scarico o il tubo di troppo pieno non è mai innestato direttamente in qualsivoglia tubazione o fogna. Essi sono liberi o comunque ispezionabili e protetti da apposita rete fittissima di ottone in modo che sia impossibile il passaggio dei corpi estranei dall'esterno. Tanto lo scarico che il tubo di troppo pieno scaricano in apposita vaschetta che immette nella tubazione di scarico esterna, anche questa protetta da fittissima rete di ottone;
- tutte le apparecchiature sono collocate in un locale ad esclusivo servizio dell'impianto, facilmente accessibile ed ispezionabile, con pareti rivestite con materiale lavabile o tinteggiate con pittura lavabile e con pavimento realizzato con materiale disinfettabile anche con acidi od altre sostanze corrosive.

Art. 73 - Isolamento termico degli edifici

Gli edifici elencati all'art.3 del D.P.R. 26.08.1993, n. 412 sono realizzati in modo che i valori limite del fabbisogno energetico normalizzato (FEN) per la climatizzazione invernale siano contenuti entro i limiti stabiliti dalle norme vigenti che, allo stato, sono:

- legge 9.01.1991 n.10 (Norme per il contenimento dei consumi energenici);
- D.P.R. 26.08.1993 n. 412 (Regolamento di esecuzione della legge n. 10/91), in G.U. n.242 del 14.10.93;
- D.M. 13.12.1993, in G.U. n.297 del 20.12.1993;

- D.M. 6.08.1994, in G.U. n.197 del 24.08.1994.

Art. 74 - Presentazione della relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici

Dopo la comunicazione del Sindaco di cui al primo comma dell'art. 89 del presente regolamento e prima del rilascio della concessione edilizia per la costruzione degli edifici o loro varianti, deve essere depositata al Comune, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 10/91, una relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento dei consumi energetici degli edifici.

Tale relazione, firmata da tecnico abilitato e dal committente, è presentata in duplice copia e compilata sui modelli allegati al D.M. 13.12.1993 o simili in conformità alle indicazioni impartite con circolare del Ministro dell'Industria 13.12.1993, n. 231/F.

Art. 75 - Isolamento termico negli interventi di recupero edilizio

Negli interventi di recupero edilizio che comportino il rinnovo o la sostituzione in misura superiore al 50%, di pareti o solai disperdenti calore, si deve provvedere all'isolamento termico della parte strutturale rinnovata o sostituita rispettando i valori di cui alla tabella A) allegata alla legge n. 10/91.

La relativa documentazione deve essere depositata presso il Comune prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e deve essere costituita da:

- piante, sezioni e prospetti di progetto in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei locali riscaldati, dell'esposizione delle pareti esterne, delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dei materiali isolanti impiegati;
- relazione dimostrante la rispondenza del coefficiente di trasmissione (K) delle nuove strutture ai valori riportati nella tabella di cui al primo comma.

Art. 76 - Impianti termici negli edifici . Documenti da depositare presso il Comune

Prima dell'installazione di nuovi impianti di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore ovvero prima di dar corso a lavori di modifica, trasformazione o sostituzione di impianti esistenti, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto dell'impianto, redatto in duplice copia sulla base della vigente normativa in materia che, allo stato, è contenuta nella legge n. 10/91 e nel D.P.R. n.412/93, ed in conformità alla circolare del Ministro dell'Industria 12.04.1993, n.233/ .

Una copia degli elaborati di cui sopra, sarà restituita al depositante con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Art. 77 - Controllo degli impianti termici

Il Sindaco verifica in corso d'opera l'osservanza delle norme contenute nella legge n.10/91 e nel D.P.R. n. 412/93 e ordina la sospensione dei lavori ove riscontri difformità rispetto al progetto depositato in Comune.

Il controllo degli impianti termici. pubblici e privati, in esercizio nel territorio comunale è di competenza del Sindaco che lo esercita nei modi e con la periodicità stabiliti dalla legge n. 10/91 e dal D.P.R. n. 412/93. Gli oneri connessi sono posti a carico dei proprietari degli impianti.

CAPITOLO TERZO - Norme per la sicurezza degli impianti

Art. 78 - Progettazione degli impianti - Deposito

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 1 della legge n. 46/90, è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

La redazione del progetto per gli interventi di cui al comma precedente è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione della legge n. 46/90, approvato con D.P.R. 6.12.1991, n. 447.

Il progetto di cui al primo comma è depositato presso gli Uffici Comunali contestualmente al progetto edilizio, salvo che per gli impianti soggetti a specifica licenza o autorizzazione alla costruzione di competenza di organi diversi dal Comune.

Art. 79 - Nuovi impianti negli edifici esistenti

Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 1 della legge n. 46/90, vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di abitabilità, l'impresa installatrice deposita presso il Comune, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione della legge n. 46/90.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'art. 9 della legge n. 46/90 dovrà essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

Art. 80 - Verifiche

Il Sindaco verifica in corso d'opera l'osservanza delle norme contenute nella legge n.46/90 e nel D.P.R. n. 447/91 e ordina la sospensione dei lavori ove riscontri difformità rispetto al progetto depositato in Comune.

Il controllo degli impianti pubblici e privati, in esercizio nel territorio comunale, è di competenza dei soggetti indicati all'art. 14 della legge n. 46/90. Il Sindaco esercita tale controllo nei modi previsti dalla predetta legge n. 46/90 e dal regolamento di attuazione.

TITOLO SETTIMO
SCARICHI

Art. 81 - Disposizioni generali – Rinvio

Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, nel suolo e nel sottosuolo, sono disciplinati in tutto il territorio comunale dalle norme della Legge 10.5.76, n. 319, da quelle contenute nella Legge 8/10/76, n. 690, nella Legge 24.12.1979, n. 650 e successive modifiche ed integrazioni e nelle Leggi Regionali 22.1.1979, n. 9 e 14.05.1982, n. 24, nonché nel D.P.G.R. n. 648 del 30.12.1985.

Per l'esecuzione ed esercizio degli scarichi si applicano le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale 29.04.1991, n. 40 avente ad oggetto: "Norme regolamentari locali e sistemi di smaltimento di acque di rifiuto".

TITOLO OTTAVO
PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DEGLI ATTI ABILITATIVI

CAPITOLO PRIMO – Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

Art. 82 – Costituzione e composizione

E' istituita, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 1/2004, la Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

La Commissione è nominata dal Consiglio comunale e dura in carica cinque anni.

Essa è composta da:

- Il Sindaco o suo delegato (membro di diritto) con funzioni di Presidente, senza diritto di voto;
- Un geologo scelto tra una terna indicata dal Consiglio dell'Ordine dei Geologi dell'Umbria;
- Due esperti in materia di beni ambientali e architettonici e due supplenti, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.12, comma 1, lett.c) della L.R. n.1/2004 e s.m.i.. Fino alla formazione dell'indicato elenco regionale gli esperti sono scelti tra gli iscritti nell'elenco approvato dalla Giunta regionale alla data di entrata in vigore della citata legge regionale 01-04.

Esercita le funzioni di Segretario verbalizzante un funzionario del Comune designato dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia.

La presenza del geologo è obbligatoria solo per i pareri di cui alla lettera c) comma 4 dell'art. 4 della L.R. 01-04

Art. 83 – Nomina della Commissione

Il Consiglio Comunale provvede alla scelta del geologo e dei due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici mediante due distinte votazioni.

Successivamente dà atto della composizione della Commissione, compresi i membri di diritto.

Art.84 - Decadenza dei membri elettivi

Nel caso di assenza ingiustificata protrattasi per tre sedute successive o per un numero di sedute, anche discontinue, superiore al 25 per cento delle convocazione nell'anno, il Presidente della Commissione segnala il nominativo al Consiglio comunale che provvede a dichiararne la decadenza e a nominare il sostituto.

Art. 85 – Compiti della Commissione

La Commissione esprime pareri, obbligatori e non vincolanti, sugli interventi che interessano:

- a. i siti di interesse naturalistico recepiti dal PTCP e dal PRG-parte strutturale: siti di interesse comunitario (S.I.C.); zone di protezione speciale (Z.P.S.) e siti di interesse regionale (S.I.R.) di cui all'art.13 della L.R. n.27/2000. Le aree di particolare interesse naturalistico-ambientale indicate nella carta n.9 del PUT come delimitate dal PRG – parte strutturale con riferimento alle modalità di utilizzo delineate dal PTCP ed alla disciplina contenuta nell'art.14 della L.R. n.27/2000. Le aree di particolare interesse geologico e le singolarità geologiche con riferimento alla disciplina dettata dall'art.16 della legge regionale n.27/2000.
- b. le aree contigue alle aree naturali protette di cui all'art.17, comma 3 della L.R. n.27/2000;
- c. i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati nelle carte 23, 24, 25, 26 e 27 del PUT;

- d. gli edifici e gli immobili ricadenti nelle zone agricole censiti dal comune, ai sensi dell'art. 33, comma 5, della L.R. 11/05 e successive modifiche ed integrazioni e qualificati come immobili di interesse storico-architettonico e culturale.
- e. le aree non ricomprese nelle precedenti lettere, ma qualificate di particolare interesse ambientale dallo strumento urbanistico vigente⁴.

I pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale, nonché per gli aspetti in materia geologica, idrogeologica e idraulica.

Per gli interventi soggetti alla denuncia di inizio attività il parere sfavorevole comporta l'inefficacia della stessa denuncia.

I pareri sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento.

La Commissione esprime inoltre parere:

- con i contenuti stabiliti dall'art. 12/bis del presente regolamento, ai fini delle autorizzazioni e dei provvedimenti in materia ambientale previsti dal D.Lgs. n.42/2004 parte terza e parte quarta Tit. I°Cap. II°;
 - sugli strumenti urbanistici generali e loro varianti, prima della loro adozione, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 89 D.P.R. n.380/2001);
 - sugli strumenti urbanistici generali e loro varianti, prima della loro adozione, che ricomprendano previsioni insediative su aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 16, 3° comma della L.R. n. 29/1984 e successive modifiche;
 - su tutte le proposte di piani urbanistici attuativi e loro varianti, anche ai fini geologici, idrogeologici ed idraulici;
 - sulla restituzione in pristino o sulla irrogazione della sanzione pecuniaria per gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A. su immobili non vincolati, ma compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968 o nelle aree e negli immobili di cui al 1° comma lett a), b), c) e d) del presente articolo.
- In tali casi il parere è vincolante.
- Sulle eventuali condizioni e prescrizioni da adottarsi dal responsabile dell'Ufficio Urbanistico-Edilizio ai fini della riqualificazione edilizia, urbanistica, ed ambientale dei manufatti oggetto di sanatoria, ai sensi dell'art. 23, 1° comma della L. R. n. 21/2004.

Gli interventi sugli edifici esistenti nelle aree di cui al 1° comma, che non incidono sul loro aspetto o esteriore non sono sottoposti al parere della Commissione.

Art. 86 – Articolazione in sottocommissioni - ABROGATO

Art. 87 - Ordine del giorno

Delle pratiche pervenute o da trattarsi in ogni adunanza della Commissione viene formato dal Presidente, in collaborazione con gli Uffici comunali, un ordine del giorno seguendo l'ordine cronologico di arrivo.

Il Presidente può disporre deroga all'ordine cronologico di arrivo e/o di esame delle pratiche soltanto per quelle attinenti ai lavori pubblici del Comune, degli altri enti territoriali e per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

⁴ Sono sottoposte al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, le nuove edicole funerarie da realizzarsi all'interno della parte storica dei cimiteri e l'accorpamento di più edicole funerarie negli ampliamenti dei cimiteri, ai sensi rispettivamente degli artt. 15 e 13 del Regolamento Edilizio cimiteriale, approvato con D.C.C. n. 57 del 27/09/07.

Le pratiche iscritte all'ordine del giorno sono depositate per due giorni antecedenti ad ogni riunione presso l'Ufficio Tecnico a disposizione dei componenti la Commissione.

Art. 88 – Funzionamento della Commissione

La Commissione è convocata periodicamente e, comunque, una volta al mese.

Per la validità dell'adunanza è richiesta la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

In caso di parità prevale il voto del responsabile dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia.

I lavori della Commissione sono verbalizzati dal Segretario in apposito registro.

I verbali sono sottoscritti dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti alla seduta.

La Commissione può accogliere richieste di audizione presentate per iscritto al Presidente dai progettisti, dai committenti e da chiunque abbia interesse concreto a discutere su una specifica pratica. I componenti della Commissione non possono farsi latori di tali richieste né presenziare alla discussione ed alla votazione su pratiche riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. Dell'allontanamento dall'aula e dei motivi che lo determinano va dato atto nel verbale.

Il Presidente può incaricare uno o più componenti della Commissione di riferire su determinate pratiche.

Salvo casi di eccezionale urgenza, motivatamente riconosciuti dal Presidente con dichiarazione a verbale, non possono essere inserite nell'ordine del giorno ed esaminate pratiche che non siano pervenute in Comune da almeno sette giorni.

CAPITOLO SECONDO - Rilascio dell'atto abilitativo

Art. 89 - Decisione sulle richieste di concessione o autorizzazione

Il Sindaco, acquisito il parere della Commissione Edilizia e della ULSS ai sensi dell'art. 220 T.U.L.S. comunica le proprie determinazioni sulla domanda presentata, entro 60 giorni dalla sua ricezione, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento invitando al ritiro del documento abilitativo richiesto, previo versamento della somma indicata e dovuta per contributo di urbanizzazione, salvo impegno di realizzazione in proprio.

La comunicazione predetta, se positiva, deve contenere apposita clausola che espliciti la sua idoneità ad essere considerata equipollente al documento abilitativo formale.

Nel caso di diniego la determinazione del Sindaco deve essere motivata. La motivazione è quella espressa dalla Commissione Edilizia se il Sindaco agisce in conformità; è autonoma in caso contrario.

Qualora la concessione edilizia relativa all'intervento sia onerosa, essa viene rilasciata dopo il versamento del contributo di concessione, ovvero, nel caso di pagamento rateale, dopo che il richiedente abbia versato la prima rata degli oneri di urbanizzazione e si sia obbligato, con le garanzie di legge, a versare le tre rate successive con scadenza semestrale ed abbia assunto impegno, con le dovute garanzie, per il pagamento rateale del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, il richiedente può richiedere, prima del rilascio della concessione, di assumerne la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, prestando congrue garanzie finanziarie.

Art. 90 - Termine per il ritiro dell'atto abilitativo

Trascorsi 3 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione del Sindaco di cui al primo comma dell'articolo precedente, senza che l'interessato abbia provveduto a ritirare l'atto abilitativo, l'istanza si intende ritirata e la pratica è archiviata.

L'eventuale riproposizione dell'intervento edilizio avviene mediante presentazione di nuova istanza.

Art. 91 - Silenzio assenso

Trascorsi novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, senza che il Sindaco abbia comunicato il provvedimento motivato di diniego, si intendono accolte:

- a) le istanze di autorizzazione alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, su edifici non soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 o che, sebbene non vincolati, non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore;
- b) le istanze di autorizzazione alla esecuzione di interventi di restauro e risanamento conservativo, volti al recupero abitativo, su edifici non soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 o che, sebbene non vincolati, non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore;
- c) le istanze di autorizzazione alla realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti ed abitabili e/o agibili alla data del 7.04.1989, quando le opere richieste siano conformi agli strumenti urbanistici;

Il richiedente, nell'ipotesi di cui alla lettere precedenti, se in possesso dei documenti abilitativi indicati agli articoli 35 e 102, ove necessari, può dare inizio ai lavori preavvertendo il Sindaco mediante lettera raccomandata, contenente la dichiarazione di accettazione dell'incarico di direzione dei lavori da parte di un tecnico qualificato, nonché dalle ricevute di versamento, sul conto corrente postale intestato al Comune di Valfabbrica, degli oneri di concessione di cui all'art. 3 della legge 28.01.1977, n. 10, se dovuti, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo.

Le istanze di autorizzazione per:

- a) la realizzazione di opere costituenti pertinenze od impianti al servizio di edifici già esistenti;
- b) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, di rinterro e scavo che non riguardino le coltivazioni di cave o torbiere, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non riguardanti edifici o aree sotto poste ai vincoli di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, sono da considerare accolte qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione, il Sindaco non abbia comunicato provvedimento motivato di diniego.

Il richiedente pertanto, se in possesso dei documenti abilitativi indicati agli artt. 35 e 117, ove necessari, può dare corso ai lavori, preavvertendo il Sindaco, mediante lettera raccomandata contenente la dichiarazione di accettazione dell'incarico di direzione dei lavori da parte di un tecnico qualificato.

Art. 92 . Determinazione del contributo attinente il rilascio della Concessione Edilizia⁵

Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, determinanti dal Comune prima del rilascio della Concessione Edilizia sono corrisposti così come segue:

a) il pagamento del contributo sul costo di costruzione potrà avvenire o in unica soluzione, prima del rilascio della concessione edilizia, oppure con i seguenti tempi e modalità di rateizzazione:

- *1^a rata: pari al 20% dell'importo dovuto, al momento del rilascio della concessione edilizia;*
- *2^a rata: pari al 30% dell'importo dovuto, entro e non oltre il 12^a (dodicesimo) mese dalla rata di rilascio della concessione edilizia;*
- *3^a rata: pari al 30% dell'importo dovuto, entro e non oltre il 24^a (ventiquattresimo) mese dalla rata di rilascio della concessione edilizia;*

⁵ Articolo modificato con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

- 4^a rata: pari al 20% dell'importo dovuto, entro e non oltre il 36^a (trentaseiesimo) mese dalla data di rilascio della concessione edilizia.

b) il pagamento del contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria potrà avvenire o in unica soluzione, prima del rilascio della concessione edilizia, oppure con i seguenti tempi e modalità di rateizzazione:

– una quota non inferiore al 30% dell'intero importo sarà versato in acconto prima del rilascio della concessione edilizia;

-la somma residua sarà versata in quattro rate semestrali, come segue:

- 1^a rata: entro mesi 6 (sei) dalla data di rilascio della concessione edilizia;
- 2^a rata: entro mesi 12 (dodici) dalla data di rilascio della concessione edilizia;
- 3^a rata: entro mesi 18 (diciotto) dalla data di rilascio della concessione edilizia;
- 4^a rata: entro mesi 24 (ventiquattro) dalla data di rilascio della concessione edilizia.

Il concessionario, prima del rilascio della concessione edilizia, dovrà produrre domanda di rateizzazione allegando idonea polizza, fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune a garanzia del pagamento della somma come sopra rateizzata;

Il mancato o ritardato pagamento dei suddetti contributi o di parte di esso, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.3 commi, 2,3,4 e 5 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

Art. 93 - Pubblicità del rilascio della concessione o autorizzazione

Dall'avvenuto rilascio dell'atto abilitativo comunale viene data pubblicità mediante affissione di copia dello stesso all'Albo Pretorio, per un periodo di 15 giorni.

Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli Uffici Comunali dell'atto abilitativo e dei relativi elaborati progettuali; e di ottenere ogni certificazione relativa.

Art. 94 - Variazioni soggettivi o oggettive

Nessuna variazione può essere approvata al progetto assentito senza uno specifico nuovo atto abilitativo, da conseguire con le stesse modalità osservate per il precedente.

La concessione o autorizzazione viene volturata a favore di chi, dimostrando di avere acquisito la disponibilità dell'area oggetto del documento abilitativo, assuma tutti gli obblighi e tutte le obbligazioni, ancora non soddisfatte, connesse al rilascio del provvedimento abilitativo originario.

Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano per le varianti che non comportino modifiche della sagoma e delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.06.1939, n. 1.089. Nel caso di edifici ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1.497 il presente comma trova applicazione qualora le varianti non interessino le parti esterne degli edifici stessi.

Art. 95 - Diritti dei terzi

Le autorizzazioni e concessioni a costruire sono rilasciate salvo ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 96 - Annullamento dell'atto abilitativo

Gli atti abilitativi rilasciati in base a documentazioni false o comunque inveridiche, a tipi o disegni alterati e non rispondenti al vero, sono annullati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, con proprio provvedimento motivato.

Art. 97 - Termine del documento abilitativo

La concessione e l'autorizzazione indicano i termini massimi per l'inizio dei lavori e per la loro attuazione. Per le opere oggetto di concessione i termini predetti sono, rispettivamente, di un anno e tre anni dal rilascio dell'atto. Gli interventi per i quali venga esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività ai sensi del precedente art. 8 (D.I.A.) sono portati a compimento entro tre anni dalla data della denuncia stessa.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere adeguatamente maggiorato in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue caratteristiche tecnico-costruttive nonché quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 98 - Proroga del termine per l'ultimazione dei lavori

Il Sindaco, su richiesta dell'interessato e sentita la Commissione Edilizia, può concedere, con provvedimento motivato, successivamente all'inizio dei lavori, una proroga al termine per l'ultimazione degli stessi in caso di interruzione dei lavori dovute a calamità naturali o qualora fatti estranei alla volontà del concessionario, debitamente documentati, siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Art. 99 - Decadenza dell'atto abilitativo

L'autorizzazione o la concessione a costruire è dichiarata decaduta qualora:

- a) l'ultimazione dei lavori non sia intervenuta entro il termine previsto nell'atto abilitativo;
- b) prima dell'inizio dei lavori sia intervenuta l'adozione di una variante al P. di F. e l'opera assentita sia in contrasto con le sue previsioni;
- c) nel corso dei lavori entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche con le quali l'opera assentita sia in contrasto, salvo che i lavori stessi vengano completati entro il termine di validità dell'atto abilitativo e, comunque, non oltre tre anni dalla data di rilascio dell'atto abilitativo stesso.

La decadenza è dichiarata con atto del Sindaco da notificare al titolare del documento abilitativo nonché al committente, al costruttore ed al direttore dei lavori, se conosciuti.

TITOLO NONO **CONDUZIONE DEI LAVORI**

Art. 100 - Direzione dei lavori

Il titolare di autorizzazioni per l'esecuzione di strumenti urbanistici attuativi ed il titolare di autorizzazioni o concessione edilizia deve dare preventiva comunicazione al Sindaco, dell'inizio della realizzazione delle opere, mediante apposito modulo in distribuzione presso l'Ufficio Tecnico Comunale .

Il modulo, oltre che dal titolare dell'atto abilitativo, deve indicare, con in calce specifica sottoscrizione per accettazione, la ragione sociale ed indirizzo dell'imprenditore o della Società cui sono affidati i lavori, del Tecnico incaricato della direzione dei lavori e del Capo cantiere responsabile, ad eccezione del caso in cui i lavori siano condotti in economia ed il titolare dell'atto abilitativo lo dichiara espressamente nel modello suddetto, che dovrà essere sottoscritto soltanto dal tecnico incaricato della direzione dei lavori.

La sostituzione dell'impresa esecutrice, del Direttore dei lavori e del Capo cantiere responsabile ha efficacia nei confronti del Comune se resa nota a mezzo raccomandata a.r., con comunicazione controfirmata dai subentranti.

Art. 101 - Verbale di linee e quote

Il titolare dell'atto abilitativo per la esecuzione di opere di urbanizzazione o nuove costruzioni, ovvero il Direttore dei lavori, appone sul luogo, prima dell'inizio dei lavori, i picchetti in corrispondenza dei punti caratteristici dell'opera da eseguire e individua gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici atti a verificare il rispetto delle previsioni progettuali.

Eseguite le operazioni di cui sopra, è prodotta istanza al Sindaco affinché, in contraddittorio tra un Tecnico comunale ed il Direttore dei lavori, sia verificata la conformità degli allineamenti e delle quote predisposte con il progetto approvato e redatto il relativo verbale di linee e quote.

Trascorsi 15 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di cui al precedente comma, senza che sia intervenuta la verifica delle linee e quote e provveduto alla redazione del relativo verbale, il titolare dell'atto abilitativo potrà dare corso ai lavori senza altro avviso.

Art. 102 - Documenti depositati sul luogo dei lavori

Sul luogo dei lavori sono depositati i seguenti documenti:

- atto abilitativo del Sindaco e copia del progetto relativo, timbrato quale parte integrante dell'atto abilitativo stesso;
- verbale di linee e quote di cui al precedente art. 122;
- documenti abilitativi di altre autorità indicati all'art. 35, ove richiesti;
- attestato di deposito del progetto e delle calcolazioni presso l'Amministrazione Provinciale, ai sensi della legge regionale 20.08.1981, n. 61 e, per le opere in cemento armato semplice e precompresso o a struttura metallica, anche copia di grafici di progetto depositati presso l'Amministrazione Provinciale stessa;
- copia autentica della denuncia di inizio attività (D.I.A.) e della relazione inviata al Sindaco, nel caso di esecuzione di opere di cui al precedente art. 8.

Nel caso sia stata utilizzata la procedura del silenzio assenso di cui al precedente art. 106 nel cantiere, oltre ai documenti abilitativi di altre autorità indicati al primo comma del presente articolo, dovranno essere depositati:

- copia della comunicazione al Sindaco, contenente la dichiarazione di accettazione dell'incarico di direzione dei lavori da parte di tecnico qualificato;
- ricevuta dell'Amministrazione Postale comprovante l'invio al Sindaco della comunicazione;
- ricevuta postale del pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della legge 28.01.1977, n. 10, se dovuti.

Art. 103 - Cantiere di lavoro

In tutti i cantieri di lavoro è affissa, alla vista del pubblico, una tabella, chiaramente leggibile, in cui sono indicati:

- 1) oggetto dei lavori;
- 2) numero e data della concessione o autorizzazione a costruire;
- 3) generalità del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista delle opere murarie e degli impianti, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del capo cantiere;
- 4) estremi del deposito del progetto presso l'Amministrazione Provinciale ai sensi della normativa antisismica.

Qualsiasi cantiere è installato e condotto con le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza degli addetti ai lavori, secondo le norme vigenti che, allo stato, sono contenute nella legge n. 494/96.

Le recinzioni dei cantieri che si affacciano su spazi pubblici sono dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili, mantenute accese durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed hanno porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la concessione comunale di occupazione ed aree pubbliche.

Art. 104- Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza degli spazi pubblici adiacenti i cantieri

E' vietato gettare, tanto dalle impalcature che dai tetti o dall'interno degli edifici in costruzione, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuti raccolti in recipienti o incanalati in condotti chiusi, se non trasportati subito alle pubbliche discariche, sono accumulati entro la recinzione del cantiere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, è evitato, con opportune bagnature, il sollevamento di polvere.

L'impresa esecutrice dei lavori provvede ad assicurare il costante mantenimento della nettezza degli spazi pubblici adiacenti il cantiere.

Art. 105 - Rimozione del cantiere e sistemazione dell'area

Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, dopo aver proceduto alla sistemazione dell'area di pertinenza dell'opera, in conformità alle previsioni di progetto, il titolare dell'atto abilitativo provvede alla rimozione delle installazioni di cantiere, liberando il suolo pubblico eventualmente occupato e ripristinandolo al suo stato originario.

Art. 106 - Interruzione dei lavori

Il titolare dell'atto abilitativo può temporaneamente interrompere i lavori solo quando abbia adottato ogni cautela ed eseguito ogni opera necessaria ad assicurare la solidità delle parti costruite e sgombrato il suolo pubblico eventualmente occupato.

Durante il periodo di interruzione dei lavori è obbligatorio eseguire opere di manutenzione dell'area del cantiere affinché la stessa mantenga l'aspetto decoroso e non si verifichino inconvenienti igienici evitando in particolare i ristagni d'acqua ed il deflusso delle stesse sulle aree circostanti.

TITOLO DECIMO **COSTRUZIONI AGRICOLE**

Art. 107 - Abitazioni rurali

Le abitazioni rurali sono realizzate nel rispetto delle normative dettate per gli insediamenti abitativi contenute nel presente regolamento.

Nell'edificio di abitazione rurale possono essere realizzati locali da destinare a deposito di attrezzature agricole, a magazzino di scorte morte, ad attività di prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, con esclusione di stalle e di qualsiasi locale per il ricovero di animali.

Art. 108 - Allevamenti zootecnici - stalle

I locali adibiti a stalle per l'allevamento di ovini, suini e animali di bassa corte devono avere un'altezza minima tra pavimento e soffitto di mt. 3.

I locali adibiti a stalle per l'allevamento di bovini ed equini devono avere un'altezza minima tra pavimento e soffitto di mt. 4 e una volumetria non inferiore a mc. 30 per ogni capo ospitato.

Qualsiasi stalla deve essere dotata di finestrate atte ad assicurare idonea illuminazione e areazione pari ad almeno 1/10 della superficie del pavimento.

Il pavimento, qualora non esistano locali sottostanti, dovrà poggiare su una massicciata di almeno cm. 50 ed essere realizzato in battuto di cemento o con altro materiale impermeabile e posto ad una quota di almeno cm. 30 al di sopra del piano di campagna.

Le pareti devono essere intonacate o rivestite con materiale impermeabile per un'altezza di almeno 2 metri dal pavimento.

La copertura dovrà essere realizzata con materiali idonei a contenere il coefficiente di dispersione termica non superiore a 0,80 Kcal/h°C..

Art. 109 - Distanza tra le stalle e le abitazioni

Le stalle per ovini, suini ed animali di bassa corte aventi una superficie superiore a mq. 100 e quelle per bovini ed equini con superficie superiore a mq. 200, sono poste ad una distanza non inferiore a:

- ml. 50 da edifici isolati destinati anche parzialmente alla residenza o dei borghi rurali non censiti nel P. di F. con aree edificate o edificabili
- ml. 400 dai centri abitati esistenti e dalla zone edificabili previste dal Piano di Fabbricazione.

Le distanze di cui sopra sono ridotte di 1/2 per stalle aventi superfici inferiori a quelle indicate al comma precedente.

Art. 110 - Concimaie

Le concimaie al servizio delle stalle di cui al precedente articolo sono realizzate in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente che, allo stato, è il R.D. 1.12.1930, n. 1682, modificato dalla legge 25.06.1931, n. 925 e rispettano le distanze indicate dall'articolo suddetto.

TITOLO UNDICESIMO
OCCUPAZIONE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

Art. 111 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

Chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente il suolo o il sottosuolo pubblico deve eseguire interventi su costruzioni o aree ad esso adiacenti, deve inoltrare richiesta al Sindaco, corredata dai seguenti documenti:

- planimetria catastale;
- sviluppo planimetrico in scala 1:100 o 1:200 con indicazione dell'area da occupare;
- relazione illustrativa sull'uso prospettato dell'area pubblica, dei lavori che sulla stessa si intendono eseguire, con indicazione delle modalità di ripristino e della durata dell'occupazione.

Il Sindaco rilascia la concessione previo pagamento della relativa tassa fissando, nell'atto stesso, le prescrizioni e modalità da seguire nel corso dell'occupazione, il periodo di durata e le modalità di ripristino del suolo o sottosuolo.

Nel caso l'occupazione comporti manomissione dell'area pubblica e quindi il suo ripristino, il rilascio della concessione è subordinato anche alla prestazione di congrua garanzia finanziaria.

Quando l'occupazione si rende necessaria per l'esecuzione di opere edilizie, la domanda, corredata della documentazione di cui al primo comma, può essere allegata alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 112 - Occupazione permanente di sottosuolo pubblico

Per la posa in opera nel sottosuolo pubblico di cavi, condotte, cisterne, ecc., deve essere inoltrata domanda al Sindaco corredata dei seguenti documenti:

- planimetria catastale;
- sviluppo planimetrico in scala 1:100 o 1:200 con indicazione dell'area da occupare;
- una o più sezioni del terreno in scala non inferiore a 1:100, opportunamente quotate, con indicate le opere da realizzare;
- relazione illustrativa sull'uso del sottosuolo pubblico, dei lavori che dovranno essere eseguiti sullo stesso, con indicazione delle modalità di ripristino.

La concessione è rilasciata dal Sindaco previa deliberazione della Giunta Municipale.

Nell'atto di concessione sono fissate le prescrizioni e modalità da seguire nel corso dell'occupazione, le modalità di ripristino del suolo e sottosuolo pubblico, i casi di revoca del provvedimento e dell'importo della cassa annuale.

Prima del rilascio dell'atto di cui sopra è prestata congrua garanzia finanziaria per l'esecuzione delle opere di rimessa in pristino del suolo pubblico.

La liberazioni o restituzione di detta garanzia avviene per decisione della Giunta Municipale su proposta motivata dell'Ufficio Tecnico Comunale che collauda l'avvenuto ripristino del suolo.

Art. 113 - Occupazione di suolo pubblico per l'installazione di manufatti stabili

Chiunque abbia necessità di occupare suolo pubblico per l'installazione di manufatti stabili (chioschi, paline, cabine, ecc..) deve inoltrare richiesta al Sindaco, corredata dai seguenti documenti:

- planimetria catastale;
- sviluppo planimetrico in scala 1:100 o 1:200 con indicazione dell'area da occupare;
- rappresentazione grafica del manufatto da installare;
- relazione illustrativa dell'uso dell'area pubblica, dei lavori che dovranno essere eseguiti sulla stessa, con indicazione delle modalità di ripristino e della durata dell'occupazione.

Previo parere della Commissione Edilizia sull'installazione o realizzazione del manufatto e deliberazione della Giunta Municipale in merito all'occupazione, il Sindaco provvede al rilascio delle relative concessioni.

Nell'atto di concessione del suolo pubblico sono fissate le prescrizioni e modalità da seguire nel corso della occupazione, il periodo di durata della stessa, le modalità di ripristino del suolo; i casi di revoca del provvedimento, l'importo della tassa e del canone annuale.

Nel caso l'occupazione comporti la manomissione del suolo pubblico e quindi il suo ripristino, il rilascio della concessione è subordinato anche alla prestazione di congrua garanzia finanziaria, che è liberata e restituita con la procedura di cui all'articolo precedente, ultimo comma.

TITOLO DODICESIMO
MANUTENZIONE E DECORO

CAPITOLO PRIMO - Obblighi di manutenzione.

Art. 114 - Manutenzione degli edifici

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in modo conforme alle disposizioni in vigore in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico.

I rivestimenti e le tinteggiature esterne degli edifici, nonché i relativi infissi, sono mantenuti in stato decoroso.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali sono mantenuti in perfetto stato di efficienza.

Art. 115 - Disciplina delle aree scoperte

Le aree intorno ai fabbricati sono tenute in stato di perfetto ordine e pulizia a cura dei proprietari.

Nelle aree predette è vietato il deposito e l'accumolo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio, a detrimento del decoro della città e della bellezza dei fabbricati.

Nei centri abitati e nelle aree adiacenti, tutte le aree non edificate, se non coltivate, sono tenute in ordine e in perfetto stato di pulizia.

Art. 116 - Interventi del Sindaco

Qualora i proprietari non provvedano a quanto disposto nei due precedenti articoli, il Sindaco li diffida, concedendo un congruo periodo di tempo.

Trascorso invano tale periodo, il Sindaco ordinerà l'esecuzione d'Ufficio dei lavori necessari con spesa a carico degli inadempienti.

Art. 117 - Decorazioni architettoniche dei fabbricati

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati che abbia valore estetico o interesse storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione comunale e, ove occorra, della competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione o di trasformazione di immobili, il Sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, se di particolare interesse storico, culturale e artistico, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico.

CAPITOLO SECONDO - Opere esterne

Art. 118 – Pubblicità e segnaletica di servizio⁶

All'estero dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o di altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte, ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativa all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.

L'installazione è soggetta ad autorizzazione, salvo che non faccia parte di un più generale intervento per il quale è richiesta la concessione edilizia

Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera non possono sporgere più di 80 cm dalla muratura su cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a mt 2,40 dalle strade pedonali, e mt.4,50 dalle altre strade, fermo restando

⁶ Articolo modificato con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.

Nelle zone A e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P. di F., sono consentite solo insegne di tipo frontale applicate nel vano delle aperture medesime o in maniera che non occultino elementi architettonici o paesistici, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-artistico o naturalistico-ambientale presenti.

Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale Regionale, nonché le disposizioni di cui alla L.R. 16 dicembre 1997, n.46.

Art. 118/bis. Targhe per uffici e sedi sociali⁷

Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituzioni, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi .

Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 10 cm. Da decorazioni e membrature architettoniche: dovranno avere una dimensione non superiore a cm.30 di larghezza per cm 20 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm.15, raggruppate e allineate in successione verticale.

Art. 118/ter – Segnaletica per servizi pubblici⁸

Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionali adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

Art. 119 - Apposizione dei numeri civici

L'Amministrazione Comunale appone sulle fronti degli edifici, sulle recinzioni e sui muri di sostegno le targhe indicanti il numero civico e recupera le spese a mezzo ruolo salvo che gli interessati non provvedano al versamento diretto dell'imposta fissata con delibera della Giunta Municipale.

La targa indicante il numero civico è mantenuta ben visibile a cura del proprietario dell'immobile.

Nel caso si renda necessaria la sua rimozione per l'esecuzione di interventi di recupero, la targa è ricollocata a cura e spese del proprietario dell'immobile, al termine dell'esecuzione dei lavori.

Art. 120 - Alberature

I progetti di costruzione sono redatti in modo da rispettare le alberature di alto fusto esistenti e avendo cura che le opere da realizzare non offendano i loro apparati radicali.

Nelle aree edificabili prive di idonee alberature, sono messe a dimora, prima della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità delle costruzioni, nuove piante di alto fusto, appartenenti a specie arboree tipiche della zona, nel rapporto minimo di un albero ogni 100 mc. di volume urbanistico costruito.

Nelle zone destinate dal P. di F. ad insediamenti produttivi dovranno essere poste a dimora alberature di alto fusto nel rapporto di una pianta ogni 100 mq. di superficie del lotto impegnato per la costruzione assentita.

⁷ Articolo inserito con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

⁸ Articolo inserito con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

Qualora, previa autorizzazione del Sindaco, si abbattano alberi di alto fusto, il proprietario dell'area deve provvedere a mettere a dimora nella stessa area un uguale numero di nuove piante.

Art. 121 -Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di apporre sulle recinzioni, sui muri di sostegno e sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, a propria cura e spese, previo avviso ai proprietari:

- a) tabelle indicanti il nome delle vie e degli altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche e di impianti tecnologici;
- d) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori, fontane di acqua potabile;
- e) lapidi e fregi decorativi.

I proprietari degli immobili che abbiano avuto apposizione degli oggetti sopraddetti, non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista e sono tenuti al loro ripristino, a propria cura e spese, qualora gli stessi vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di utilizzare parti dei muri di recinzione e sostegno per delimitare in modo decoroso spazi utilizzabili per le pubbliche affissioni

Art. 122 - Recinzioni⁹

Ferme restando le norme di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni, all'interno dei centri abitati e delle zone di espansione previste dal P. di F. le recinzioni da realizzarsi lungo le strade e piazze sono poste sul limite esterno del marciapiede o, in mancanza di questo, a distanza non inferiore a mt. 1,50 dal limite della carreggiata e comunque in allineamento con le recinzioni esistenti.

All'esterno dei centri abitati le recinzioni da realizzarsi lungo le strade o piazze sono poste a non meno di 50 cm. dal limite della proprietà stradale, salvo per le strade vicinali lungo le quali la distanza di rispetto è di almeno mt. 3,50 dall'asse stradale.

In corrispondenza di curve le recinzioni poste all'interno di esse debbono avere altezza non superiore a mt. 1,20. Uguali altezze sono osservate in corrispondenza di incroci.

La recinzione dei fondi agricoli è consentita limitatamente alla corte rurale nonchè alle aree riservate alla stabulazione libera del bestiame, e per una estensione massima di ha. 1.

E' ammessa la recinzione del fondo agricolo con estensione superiore a 1 ha. Qualora sussistano esigenze legate all'attività agricola e/o di allevamento; Tale esigenza dovrà essere comprovata dalla presentazione di una dichiarazione di reale necessità da redigere da parte del proprietario del fondo o da altri aventi titolo.

Tale intervento potrà essere assentito esclusivamente dietro richiesta di Autorizzazione Edilizia e subordinatamente alla presentazione, in allegato al progetto edilizio (composto anche dal rilievo planimetrico delle recinzioni da realizzare lungo le strade Comunali, Vicinali di uso pubblico) di un progetto ambientale con relativa documentazione fotografica e relazione tecnica illustrativa, indicante l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'opera nell'ambiente circostante; Tale progetto dovrà prevedere anche gli eventuali interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.

Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con materiali e tecniche costruttive tali da integrare l'opera stessa con l'ambiente circostante sia sotto il profilo paesaggistico che ambientale, fatte salve diverse specifiche normative.

Le nuove recinzioni, ad eccezione delle strutture di ingresso, della corte e del fondo agricolo, per un estensione non superiore ad 1 ha., dovranno essere realizzate con strutture leggere e non impattanti; E' da preferirsi l'uso di rete metallica o similare

⁹ Articolo modificato con Variante al R.E.C. approvata con Deliberazione di C.C. n. 76 del 27/12/2000

sostenuta da paletti in legno o metallici, verniciati di un colore non impattante con l'ambiente circostante.

Qualora non indispensabile è altresì consigliata la realizzazione di recinzioni tali da permettere lo scambio sia faunistico che vegetazionale (Rete a maglia larga, fili e paletti distanziati orizzontalmente ecc.).

Per le nuove recinzioni, limitatamente alla corte, alle strutture di ingresso ed al fondo agricolo, per un estensione non superiore ad 1 ha., è consentita la realizzazione di muretti di altezza max. di 1 mt. Con paramento esterno in mattoni, in muratura di pietrame o intonacati con i colori tra le gamme delle terre naturali; E' vietato l'uso di strutture in pannelli prefabbricati e similari, opere in c.a. faccia-vista che risultino impattanti dal punto di vista visivo.

Le recinzioni potranno essere integrate con la piantumazione di essenze arboree autoctone, di medio e alto fusto e/o siepi.

Nelle aree di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nella realizzazione di opere di recinzione si dovrà avere particolare cura nella scelta delle tecnologie costruttive, della tipologia, dei materiali e dei colori, e dovrà essere richiesta specifica Autorizzazione Ambientale come disposto dallo stesso D. Lgs. .

Nelle aree boscate vincolate ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, è vietato qualsiasi intervento a carattere edificatorio (Realizzazione di muretti etc.).

Nelle zone collinari per le opere di recinzione è vietato procedere a sbancamenti o scavi consistenti; la compatibilità dell'intervento dovrà essere valutata in relazione alle componenti paesaggistiche, vedutistiche, in sede di commissione edilizia, previa presentazione di studi adeguati; Al fine della tutela della visuale panoramica va evitata la compromissione delle prospettive visuali.

Nelle recinzioni da realizzarsi in adiacenza a spazi aperti al pubblico transito è vietato l'uso del filo spianto o di altro materiale che possa costituire pericolo.

I progetti di edifici di nuova costruzione, ove prevista, dovranno definire dettagliatamente il tipo di recinzione.

Nelle zone a carattere produttivo, sia di nuova realizzazione che di ristrutturazione, le nuove recinzioni dovranno essere dotate di una fascia alberata di isolamento e filtro di adeguata profondità.

Art. 123 - Passi carrabili e pedonali

I passi carrabili sono arretrati di almeno mt. 4,50 dal limite della carreggiata. La zona di arretramento non deve avere pendenza superiore al 10%, e deve essere idoneamente sistemata e pavimentata almeno con lo stesso materiale del piano stradale, in modo da evitare il dilavamento delle acque meteoriche sulla sede viabile.

Non sono consentiti passi carrabili nei tratti in curva o a meno di mt. 20 dalle tangenti alle curve stesse.

I passi pedonali possono essere posti in allineamento con la recinzione. La zona di arretramento dalla sede viabile, ove non esista marciapiede, è sistemata in modo da evitare il dilavamento delle acque meteoriche verso l'esterno e pavimentata almeno con lo stesso materiale del piano stradale.

Le ante dei cancelli dei passi carrabili e pedonali devono essere apribili verso l'interno.

Art. 124 - Documenti a corredo delle richieste di recinzioni e passi carrabili e pedonali

Le domande di autorizzazione, anche se presentate insieme al progetto di costruzione di un nuovo edificio, debbono essere corredate dai seguenti elaborati:

- planimetria catastale alla scala massima disponibile per la zona, aggiornata ed estesa fino a punti di facile individuazione;
- sviluppo planimetrico in scala non inferiore a 1:200 dell'area interessata, con indicazione delle opere da eseguire;
- rappresentazione prospettica delle recinzioni e/o della cancellata e dei passi;

- sezione della recinzione estesa fino a comprendere parte dell'area pubblica antistante (per recinzioni poste in tangenza di aree pubbliche);
- profilo longitudinale del passo carrabile o pedonale esteso fino a parte dell'area antistante aperta al traffico.

Art. 125 - Costruzione di strade private non previste dal P. di F.

Le strade di proprietà privata non previste dal P. di F. o dai suoi strumenti attuativi sono progettate in stretta correlazione alla viabilità prevista dai suddetti strumenti.

La domanda di concessione per la loro costruzione deve essere corredata da planimetrie catastali, rilievo dello stato di fatto, planimetrie di progetto e relativi profili altimetrici.

Dette strade debbono avere la sede carrabile di dimensioni adeguate al prevedibile volume di traffico e, comunque non inferiore a mt. 6,00; essere dotate di almeno un marciapiede di ml. 1,20 e di punti luce posti ad intervallo massimo di 35 metri oltre che agli incroci.

Le strade a fondo cieco debbono terminare con un allargamento avente un raggio di curvatura non inferiore a mt. 7,5 in modo da consentire l'inversione di marcia degli autoveicoli.

Art. 126 - Manutenzione delle strade private

Le strade private sono mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.

La loro natura privata è evidenziata con apposita indicazione da apporre giusta previsione del progetto oggetto della concessione, unitamente al segnale di precedenza passiva.

TITOLO TREDICESIMO VIGILANZA

Art. 127 - Verifiche e visite tecniche in corso d'opera

Il Sindaco esercita la vigilanza su ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per assicurare la rispondenza delle attività stesse alle norme in materia di urbanistica ed edilizia, nonchè alle modalità esecutive riportate nell'atto abilitativo.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari comunali incaricati e dei Vigili Urbani nonchè delle comunicazioni che gli Ufficiali e gli altri agenti di polizia sono tenuti a fare ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Art. 128 - Segnalazione delle violazioni - provvedimenti

La segnalazione di ogni presunta violazione urbanistico-edilizia deve essere fatta con immediatezza al Pretore del Mandamento, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco.

L'Ufficio tecnico comunale provvede agli opportuni riscontri delle segnalazioni da chiunque pervenute ed entro il venticinquesimo giorno successivo a quello di ricezione della segnalazione propone al Sindaco l'assunzione degli atti conseguenti.

Nel caso sia stata riscontrata la regolarità delle opere, il Sindaco ne dà atto con decreto motivato.

I provvedimenti conseguenti sono assunti comunque dal Sindaco entro il trentesimo giorno dalla ricezione della segnalazione ed inviati per conoscenza al Pretore del Mandamento ed al Presidente della Giunta Regionale.

Art. 129 - Elenco mensile delle violazioni segnalate e suo inoltro

L'Ufficio Tecnico comunale predispone, entro il terzo giorno lavorativo di ogni mese, l'elenco dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria nonchè degli operatori del Comune pervenuti nel mese precedente, ad eccezione di quelle relative ad opere risultate regolari.

Nell'elenco sono indicate anche le ordinanze di sospensione emesse dal Sindaco nello stesso periodo.

Il Segretario comunale riscontra e firma detto elenco che viene pubblicato mediante affissione nell'albo comunale ed inviato in copia autenticata al Pretore del Mandamento, al Presidente della Giunta regionale ed al Prefetto, entro il quinto giorno lavorativo successivo al mese considerato.

TITOLO QUATTORDICESIMO **ABITABILITA' E AGIBILITA'**

Art. 130 - Termine dei lavori e richiesta di autorizzazione all'abitabilità o agibilità

Il titolare dell'atto abilitativo, entro 10 giorni dall'ultimazione dei lavori, ha l'obbligo di darne comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata.

Alla richiesta di autorizzazione all'agibilità o abitabilità di cui all'art. 221 del T.U.L.S. approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1.265 sono allegati:

- nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso o a struttura metallica: copia del certificato di collaudo con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso il competente Ufficio dell'Amministrazione Provinciale;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante che le opere sono state realizzate in conformità al progetto depositato presso l'Amministrazione Provinciale ed alla normativa antisismica;
- dichiarazione del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori nella quale viene certificato che i lavori di realizzazione dell'impianto termico sono stati eseguiti in conformità alla documentazione depositata presso il Comune e nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- istanza di autorizzazione provvisoria allo scarico;
- copia della documentazione presentata per l'iscrizione in Catasto.
- dichiarazioni di conformità degli impianti elencati all'art.1 della legge n. 46/90 rilasciate dalle imprese installatrici. ai sensi dell'art.9 della legge medesima, redatti su modelli di cui al Decreto del Ministero per l'Industria in data 20.02.1992.

Art. 131 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Entro il termine di 30 giorni dalla richiesta di abitabilità o agibilità, viene provveduto al controllo di conformità a cura dei tecnici comunali addetti e di quelli dell'Unità Sanitaria locale.

Una volta accertata la conformità dell'opera al progetto approvato e verificato che la stessa non presenta inconvenienti igienico sanitari, il Sindaco, su conforme proposta degli uffici, rilascia l'autorizzazione entro 60 giorni dalla richiesta.

TITOLO QUINDICESIMO
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 132 - Inosservanza - Sanzioni

Le violazioni alle norme del presente regolamento per le quali norme di legge non prevedano specifiche sanzioni, sono punite con le sanzioni previste dall'art. 106 del T.U.L.C.P. 3.03.1934, n. 383 e successive modificazioni salvo l'applicazione delle sanzioni penali che, allo stato, sono contenute nell'art. 20, lett. a, della legge 28.02.1985 n. 47.

Art. 133 - Modifica ed aggiornamento formulario

La predisposizione o la modifica e l'aggiornamento della modulistica citata nel presente regolamento sono attuati con decreto del Sindaco sentito il parere della Commissione edilizia e del Segretario Comunale.

Art. 134 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore non appena riportata l'approvazione di cui all'articolo 36 della legge 17/8/1942 n. 1150 ed avvenuta la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Al momento dell'entrata in vigore cesserà la validità del precedente regolamento edilizio nonché delle altre norme e disposizioni comunali che siano incompatibili con quelle del presente regolamento, salvo quanto previsto dai seguenti articoli 135 e 136.

Art. 135 - Domande di concessione o autorizzazione inoltrate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio

Le domande di concessione o autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento per le quali, alla suddetta data, vi sia completezza di documentazione da oltre 60 giorni e non sia stato rilasciato l'atto abilitativo, sono esaminate in base alle norme del regolamento previgente.

Art. 136 - Opere iniziate o assentite prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio

Le varianti non essenziali richieste entro i termini di validità dell'atto abilitativo rilasciato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, sono regolate dalle disposizioni regolamentari in vigore al momento del rilascio dell'atto abilitativo predetto.

INDICE

TITOLO PRIMO

Disposizioni generali

- Art. 1 - Lessico
- Art. 2 - Ambito di applicazione
- Art. 2 Bis – Norma per i Beni di Interesse Storico, Architettonico e Culturali, censiti;
- Art. 3 - Documento abilitativo del Sindaco
- Art. 4 - Interventi da eseguire da privati su immobili demaniali
- Art. 5 - Certificato urbanistico edilizio
- Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

TITOLO SECONDO

Legittimazione all'esecuzione di opere

- Art. 7 - Opere ed interventi non soggetti a documento abilitativo comunale
- Art. 8 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Art. 9 - Mutamenti di destinazione d'uso funzionali
- Art. 10 - Opere ed attività soggette ad autorizzazione edilizia
- Art. 11 - Opere ed attività soggette a concessione edilizia
- Art. 12 - Opere ed attività urgenti
- Art. 12/Bis – Autorizzazioni Ambientali
- Art. 13 - Soggetti legittimati a presentare domanda di autorizzazione o concessione

TITOLO TERZO

Volumetria, altezze, distacchi

- Art. 14 - Determinazione nella volumetria urbanistica consentita
- Art. 15 - Conteggio della volumetria urbanistica di progetto
- Art. 16 - Rientranze coperte o logge
- Art. 17 - Portici
- Art. 18 - Determinazione dell'altezza dei fabbricati
- Art. 19 - Rispetto della normativa antisismica nei requisiti delle distanze
- Art. 20 - Limiti di distanza tra fronti affaccianti di edifici
- Art. 21 - Distanza delle costruzioni dai confini
- Art. 22 - Distanza delle costruzioni dai muri di contenimento
- Art. 23 - Distanza delle costruzioni delle strade
- Art. 24 - Sistemazione delle zone di arretramento dalle strade urbane nelle zone in declivio
- Art. 25 - Distanza delle costruzioni dai cimiteri
- Art. 26 - Industrie insalubri - Distanze
- Art. 27 - Deroghe

TITOLO QUARTO

Strumenti urbanistici attuativi

- Art. 28 - Piani di lottizzazione
- Art. 29 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione
- Art. 30 - Elaborati a corredo della domanda di lottizzazione
- Art. 31 - Documentazione a corredo della domanda di Piano di recupero
- Art. 32 - Istruttoria dei piani di lottizzazione e dei piani di recupero di iniziativa privata

TITOLO QUINTO

Concessioni e autorizzazioni

- Art. 33 - Norme generali
- Art. 34 - Domanda di concessione o di autorizzazione
- Art. 35 - Documenti abilitativi di altre autorità - Elaborati a corredo delle domande di concessione o autorizzazione edilizia
- Art. 36 - Nuove costruzioni
- Art. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e di risanamento conservativo
- Art. 38 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 39 - Opere di arredo urbano
- Art. 40 - Interventi di edilizia cimiteriali
- Art. 41 - Firma del progetto
- Art. 42 - Istruttoria contestuale
- Art. 43 - Diritti comunali e rimborso delle spese

TITOLO SESTO

Norme progettuali

CAPITOLO I - Requisiti tecnici e igienici

- Art. 44 - Aspetto esterno degli edifici
- Art. 45 - Requisiti dei locali destinati ad abitazione
- Art. 46 - Dimensioni minime degli alloggi e alloggi monostanze
- Art. 47 - Caratteristiche degli ambienti destinate a residenze collettive
- Art. 48 - Piani sottotetto
- Art. 49 - Locali destinati ad uffici
- Art. 50 - Locali destinati ad attività commerciali
- Art. 51 - Locali destinati ad attività artigianali
- Art. 52 - Locali destinati ad attività industriali
- Art. 53 - Locali per attività ginniche
- Art. 54 - Locali per altre attività
- Art. 55 - Caratteristiche dei locali soggetti ad intervento di recupero edilizio
- Art. 56 - Piani interrati e piani seminterrati
- Art. 57 - Piani terreno
- Art. 58 - Rientranze negli edifici
- Art. 59 - Cortili
- Art. 60 - Chiostrine
- Art. 61 - Soppalchi
- Art. 62 - Setti murari
- Art. 63 - Aggetti a sporgenze sul suolo pubblico
- Art. 64 - Scale e ascensori
- Art. 65 - Canne fumarie e canne di esalazione
- Art. 66 - Deflusso delle acque sul suolo pubblico
- Art. 67 - Edifici nelle zone servite dalla rete di distribuzione del gas metano

- Art. 68 - Raccolta ed allontanamento delle acque sorgive o di infiltrazione
Art. 69 - Parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari - Autorimesse singole o collettive

CAPITOLO II - Isolamento e impianti

- Art.70 - Isolamento e impermeabilizzazione delle coperture
Art.71 - Impianto idrico
Art.72 - Impianti di sollevamento dell'acqua all'interno degli edifici (autoclave)
Art.73 - Isolamento termico degli edifici
Art.74 - Presentazione della relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici
Art.75 - Isolamento termico negli interventi di recupero edilizio
Art.76 - Impianti termici negli edifici. Documenti da depositare presso il Comune
Art.77 - Controllo degli impianti termici

CAPITOLO III - Norme per la sicurezza degli impianti

- Art. 78 - Progettazione degli impianti - Deposito
Art. 79 - Nuovi impianti negli edifici esistenti
Art. 80 – Verifiche

TITOLO SETTIMO

Scarichi

- Art. 81 - Disposizioni generali - Rinvio

TITOLO OTTAVO

Procedure per la formazione degli atti abilitativi

CAPITOLO I - Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

- Art. 82 – Costituzione e composizione
Art. 83 – Nomina della Commissione
Art. 84 - Decadenza dei membri elettivi
Art. 85 – Compiti della Commissione
Art. 86 - Articolazione in sottocommissioni – **ABROGATO** -
Art. 87 - Ordine del giorno
Art. 88 – Funzionamento della Commissione

CAPITOLO II - Rilascio dell'atto abilitativo

- Art. 89 - Decisione sulle richieste di concessione o autorizzazione
Art. 90 - Termine per il ritiro dell'atto abilitativo
Art. 91 - Silenzio assenso
Art. 92 - Determinazione e versamento del contributo attinente il rilascio della concessione edilizia
Art. 93 - Pubblicità del rilascio della concessione o autorizzazione
Art. 94 - Variazioni soggettive o oggettive
Art. 95 - Diritti dei terzi
Art. 96 - Annullamento dell'atto abilitativo
Art. 97 - Termine del documento abilitativo
Art. 98 - Proroga del termine per l'ultimazione dei lavori
Art. 99 - Decadenza dell'atto abilitativo

TITOLO NONO

Condizione dei lavori

- Art. 100 - Direzione dei lavori
- Art. 101 - Verbale di linee e quote
- Art. 102 - Documenti depositati sul luogo dei lavori
- Art. 103 - Cantiere di lavori
- Art. 104 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza degli spazi pubblici adiacenti i cantieri
- Art. 105 - Rimozione del cantiere e sistemazione dell'area
- Art. 106 - Interruzione dei lavori

TITOLO DECIMO

Costruzioni agricole

- Art. 107 - Abitazioni rurali
- Art. 108 - Allevamenti zootecnici - Stalle
- Art. 109 - Distanza tra le stalle e le abitazioni
- Art. 110 - Concimaie

TITOLO UNDICESIMO

Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico

- Art. 111 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 112 - Occupazione permanente di sottosuolo pubblico
- Art. 113 - Occupazione di suolo pubblico per l'installazione di manufatti stabili

TITOLO DODICESIMO

Manutenzione e decoro

CAPITOLO I - Obblighi di manutenzione

- Art. 114 - Manutenzione degli edifici
- Art. 115 - Disciplina delle aree scoperte
- Art. 116 - Interventi del Sindaco
- Art. 117 - Decorazioni architettoniche dei fabbricati

CAPITOLO II - Opere esterne

- Art. 118 – Pubblicità e segnaletica di servizio
- Art. 118/Bis – Targhe per uffici e sedi sociali
- Art. 118/Ter – Segnaletica per servizi pubblici
- Art. 119 - Apposizione dei numeri civili
- Art. 120 - Alberature
- Art. 121 - Servitù pubbliche
- Art. 122 - Recinzioni
- Art. 123 - Passi carrabili e pedonali
- Art. 124 - Documenti a corredo delle richieste di recinzioni e passi carrabili e pedonali
- Art. 125 - Costruzione di strade non previste dal P. di F.
- Art. 126 - Manutenzione delle strade private

TITOLO TREDICESIMO

Vigilanza

- Art. 127 - Verifiche e visite tecniche in corso d'opera
- Art. 128 - Segnalazione delle violazioni - Provvedimenti
- Art. 129 - Elenco mensile delle violazioni segnalate e suo inoltro

TITOLO QUATTORDICESIMO

Abitabilità e agibilità

- Art. 130 - Termine dei lavori e richiesta di autorizzazione all'abitabilità o agibilità
- Art. 131 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

TITOLO QUINDICESIMO

Disposizioni finali e transitorie

- Art. 132 - Inosservanza - Sanzioni
- Art. 133 - Modifica ed aggiornamento formulario
- Art. 134 - Entrata in vigore
- Art. 135 - Domande di concessione o autorizzazione inoltrate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio
- Art. 136 - Opere iniziate o assentite prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio.

“ Allegato “A” al Regolamento Edilizio Comunale – Normativa per gli interventi di trasformazione degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale”