



COMUNE DI CAVA MANARA
(Provincia di Pavia)

**REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE**

Versione modificata a seguito del recepimento delle osservazioni prodotte

TITOLO I - NORME GENERALI E DEFINIZIONI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 2 - DEFINIZIONI GENERALI

- 2.1 - Piano di campagna.
- 2.2 - Linea di terra.
- 2.3 - Linea di copertura.
- 2.4 - Fabbricato o edificio.
- 2.5 - Fronte dell'edificio.
- 2.6 - Altezza delle fronti.
- 2.7 - Altezza massima delle costruzioni o degli edifici.
- 2.8 - Volume delle costruzioni.
- 2.9 - Distacco tra gli edifici.
- 2.10 - Distacco dai confini.
- 2.11 - Distanza dalle strade.
- 2.12 - Spazi interni inedificati.
- 2.13 - Numero dei piani.
- 2.14 - Piano sottotetto abitabile o utilizzabile.
- 2.15 - Piano interrato e piano seminterrato.
- 2.16 - Spazio Pubblico.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- 3.1 - Interventi di manutenzione ordinaria
- 3.2 - Interventi di manutenzione straordinaria
- 3.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- 3.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia.
- 3.5 - Interventi di ampliamento.
- 3.6 - Interventi di sopraelevazione
- 3.7 - Interventi di ricostruzione.
- 3.8 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 3.9 - Interventi di nuova costruzioni
- 3.10 - Cambio di destinazione d'uso

ART. 4 - OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ', AUTORIZZAZIONE, O CONCESSIONE EDILIZIA.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PER ESECUZIONE DI OPERE INTERNE.

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'.

ART. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

ART. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.

- ART. 9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.
- ART. 10 - INTERVENTI URGENTI.
- ART. 11 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE.
- ART. 12 - INTERVENTI NON ULTIMATI
- ART. 13 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.
- ART. 14 - OPERE PUBBLICHE
- ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.
- ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.
- ART. 17 - OPERE IN DEROGA.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

- ART 18 - COMMISSIONE EDILIZIA
- 18.1 - COMPETENZE
- 18.2 - COMPOSIZIONE
- 18.3 - FUNZIONAMENTO
- 18.4 - INCOMPATIBILITA'
- ART. 19 - COMMISSIONE URBANISTICA

TITOLO III - NORME DI PROCEDURA.

- ART. 20 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ART. 21 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 22 - PIANI ATTUATIVI E DI RECUPERO IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE URBANISTICO E AMBIENTALE
- ART. 23 - APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI GENERICI
- ART. 24 - PROCEDURE PER RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

24.1 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

24.2 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

ART. 25 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

ART. 26 - PROCEDURE PER IMMOBILI VINCOLATI E SOGGETTI A NULLA
OSTA DA PARTE DI ENTI DIVERSI DAL COMUNE

ART. 27 - PROCEDURE PER VARIANTI SOSTANZIALI

ART. 28 - PROCEDURE PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA

ART. 29 - NECESSITA' E PROCEDURE PER IL CERTIFICATO DI
ABITABILITA'

ART. 30 - PARERI PREVENTIVI

ART. 31 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E
STRAORDINARIE

ART. 32 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE
COSTRUZIONI

TITOLO IV - NORME MORFOLOGICHE.

ART. 33 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

33.1 Misurazione dell'altezza.

33.2 Fattori che regolano l'altezza delle costruzioni.

33.3 Verifica dell'altezza dei fabbricati in rapporto agli spazi pubblici antistanti.

33.4 Altezza massima dei fabbricati.

33.5 Sporti, balconi, bow window.

33.6 Arretramenti dal filo delle strade.

ART. 34 - DISTANZE FRA I FABBRICATI

ART. 35 - CORTILI E CHIOSTRINE

ART. 36 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'

ART. 37 - PASSI CARRAI NEI NUOVI FABBRICATI

ART. 38 - AUTORIMESSE

ART. 39 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E AMBIENTI DESTINATI
ALLA RESIDENZA.

TITOLO V - REQUISITI ESTETICO-AMBIENTALI E TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

- ART. 40 - OGGETTO ED APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE
- ART. 41 - TUTELA DELL'IMMAGINE E DEL DECORO URBANO, INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO, AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E ALLE RECINZIONI DEFINITIVE
- ART. 42 - REQUISITI TERMICI E IGRONOMICI
- ART. 43 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI
- ART. 44 - REQUISITI ACUSTICI
- ART. 45 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA
- ART. 46 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI
- ART. 47 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ'
- ART. 48 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA ED ALLA DURABILITA'
- ART. 49 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ' E SECCHENZA
- ART. 50 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE.

- ART. 51 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI
- ART. 52 - DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI
- ART. 53 - DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI
- ART. 54 - DISCIPLINA E SICUREZZA DEL CANTIERE
- ART. 55 - SCAVI
- ART. 56 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE
- ART. 57 - INTERRUZIONE DEI LAVORI
- ART. 58 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI E RIPRISTINO DEL SUOLO

PUBBLICO

- ART. 59 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ' URBANISTICA ED EDILIZIA**
- ART. 60 - ESECUZIONI D'UFFICIO**
- ART. 61 - ASSEGNAZIONE ED APPLICAZIONE DEI NUMERI CIVICI**
- ART. 62 - ESECUZIONE E MANUTENZIONE DI MANUFATTI ED IMPIANTI PUBBLICI**
- ART. 63 - SISTEMAZIONE DI AREE LIBERE E CAVE**

TITOLO VII - DISPOSIZIONI VARIE

- ART. 64 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.**
- ART. 65 - AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE, PARCHEGGI, ATTREZZATURE SPORTIVE, A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI O DEGLI EDIFICI.**

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI.

- ART. 66 - MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**
- ART. 67 - NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE**

TITOLO I - NORME GENERALI E DEFINIZIONI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1.1 - Il presente regolamento stabilisce, ad integrazione della legislazione vigente e delle norme di attuazione del P.R.G., le disposizioni che disciplinano tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sul suolo e nel sottosuolo ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, nonché la compatibilità ambientale ed estetica dei singoli interventi.

1.2 - Le norme sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento d'Igiene prevalgono sullo stesso.

1.3 - Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi di cui all'art.41 quater della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle procedure ivi previste, ovvero nei casi stabiliti dalla legislazione regionale in relazione a speciali procedure di attuazione degli interventi.

ART. 2 - DEFINIZIONI GENERALI

2.1 - Piano di campagna.

Si intende il piano del terreno naturale esistente prima dell'esecuzione dell'intervento.

2.2 - Linea di terra.

La linea di terra é definita dall'intersezione della parete dei prospetti con il piano di campagna così come definito al precedente comma 2.1.

2.3 - Linea di copertura.

La linea di copertura é definita:

- dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'intradosso del solaio di copertura, piano o inclinato, dell'ultimo piano abitabile; ove tuttavia il solaio sia sostenuto da travetti sporgenti verso l'interno del locale sottotetto per più di cm. 20, ovvero disposti alla distanza l'uno dall'altro inferiore a 1 mt. la linea di copertura corrisponde alla intersezione della parete del prospetto con il piano costituito dall'intradosso dei travetti stessi.
- nel caso di copertura a più di due falde inclinate, cioè a profilo composito, la falda inferiore (ovvero il piano costituito dall'intradosso degli eventuali travetti, se si verificano le condizioni del precedente comma) che interseca direttamente la

parete verticale del prospetto si considera come una prosecuzione del prospetto stesso e pertanto la linea di copertura diviene quella di intersezione fra la falda inferiore e la falda sommitale riportata sul piano della facciata.

2.4 - Fabbricato od edificio.

Si intende qualsiasi costruzione coperta, infissa o appoggiata al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via o su area di pertinenza collegata a spazi pubblici.

2.5 - Fronte dell'edificio.

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

2.6 - Altezza delle fronti

E' l'altezza di ogni prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura definita come al comma 2.3 precedente, considerando anche i corpi arretrati abitabili o agibili.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici attuativi, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, del vano ascensore e delle canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti agli accessi, a cielo libero, al piano interrato o seminterrato.

2.7 - Altezza massima delle costruzioni o degli edifici

E' la massima tra le altezze delle diverse fronti in cui può essere scomposto l'edificio, misurate tenendo conto delle definizioni precedenti (vedi comma 2.6). Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15 %, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata del 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di mt. 1,50.

2.8 - Volume delle costruzioni.

Ai fini delle verifiche urbanistiche il volume delle costruzioni è calcolato come prescritto dalle norme tecniche del P.R.G.; non sono in ogni caso da computarsi come volume anche le porzioni di sottotetto che abbiano i requisiti minimi prescritti dalla L.R. 15/7/96 n° 15, qualora le stesse, al netto dei muri d'ambito, non superino complessivamente il 35% della superficie dell'ultimo piano abitabile misurata nello stesso modo.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, il volume massimo ammesso è verificato sulla base del volume risultante, misurato come stabilito dalle norme tecniche di P.R.G.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo l'edificio interessato deve intendersi come un "organismo unitario", recuperabile in ogni sua parte, all'interno dell'involucro (anche in sottosuolo), per usi conformi alle norme urbanistiche e igienico edilizie.

2.9 - Distacco tra gli edifici.

E' la distanza (minima) tra pareti prospicienti o sovrapposte dello stesso edificio o di edifici distinti, misurata in proiezione orizzontale nei punti di massima sporgenza, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni (cortili, cavedi).

Due pareti si intendono prospicienti o sovrapposte quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse é inferiore a 60 gradi sessagesimali e la sovrapposizione é superiore a 1/3 della lunghezza media delle pareti.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Per gli edifici dotati di copertura a falde con inclinazione superiore a 45° la distanza é verificata in ogni punto dell'estradosso di copertura; i lucernari e abbaini, se sporgenti oltre 30 cm. dalla copertura, sono considerati come estradosso della stessa.

2.10 - Distacco dai confini.

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete d'ambito dell'edificio, nel punto di massima sporgenza, e la linea di confine.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, o anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

2.11 - Distanza dalle strade.

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete d'ambito dell'edificio ed il confine stradale, marciapiede o banchina, come definito dal Codice della Strada.

2.12 - Spazi interni inedificati.

Per spazi "interni" inedificati si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza uguale o superiore a 3/4 del perimetro.

2.13 - Numero dei piani.

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano di sottotetto abitabile se la sua superficie supera il limite del 35% di cui al precedente art. 2.8, ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile (od agibile).

2.14 - Piano sottotetto abitabile o utilizzabile.

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra l'ultimo solaio piano e le falde

di copertura (inclinate o piane).

Il piano sottotetto é da considerare abitabile ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità o l'agibilità anche di sole porzioni, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, del presente Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene, **in accordo con quanto previsto dalla Legge Regionale 15/96 sul recupero dei sottotetti e nel rispetto della Circolare della Regione Lombardia in merito alla succitata norma.**

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile, quando l'altezza interna media (aritmetica ponderata tra le diverse altezze interne in rapporto alla superficie di ciascuna altezza) misurata dal piano del pavimento all'intradosso della copertura, è superiore a mt. 2,40 e l'altezza minima è di almeno mt. 1,50, misurata come previsto al precedente punto 2.3.

2.15 - Piano interrato e piano seminterrato.

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

2.16 - Spazio Pubblico.

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Fatte salve le specificazioni del P.R.G. circa le modalità di intervento prescritte nelle diverse zone urbanistiche, gli interventi si classificano come segue:

3.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

3.1.1 - Sono Interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, senza modifica dei materiali e dei colori nelle parti esterne a vista, e quelli necessari ad integrare

o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli Interventi di manutenzione ordinaria riguardano:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, senza modificare la volumetria, le quote di gronda e di colmo, l'andamento e l'aspetto esterno delle coperture.
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni.
- c) il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti, oppure all'esterno delle unità immobiliari con caratteristiche uguali.
- d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, pluviali e canne fumarie.
- e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione.
- f) la riparazione delle sistemazioni esterne, comprese le recinzioni.
- g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private.
- h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici.
- i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato, compresi fregi ed elementi decorativi di tipo corrente.

3.1.2 - Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 18 novembre 1977 n.1918.

3.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

3.2.1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e alla sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali e sistemi costruttivi, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici degli edifici e senza modifica alla destinazione d'uso.

3.2.2 - Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione ai sensi del comma 3.2.1 debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3.2.3 - Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, purché non si realizzi un insieme sistematico di opere di adeguamento strutturale tale da configurarsi come una modifica del sistema costruttivo dell'edificio o di parti significative di esso.

3.2.4 - I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di

migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o di adeguare tale funzionalità alla nuova destinazione prevista dal Piano Regolatore.

3.2.5 - In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

3.2.6 - Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale.
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo), nel rispetto di quanto disposto dal comma 3.2.5.
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi.
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro veci di solai, senza modifiche della quota di calpestio.
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali.
- f) il consolidamento, la demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali.
- g) l'applicazione ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni.
- h) L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò avviene nel rispetto di quanto disposto dal comma 3.2.5.
- i) il rifacimento del manto di copertura dei solai piani e il rifacimento delle coperture di tetti inclinati anche con materiale diverso.
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimentazioni, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggiature esterni anche con caratteristiche diverse.
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi.
- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni.
- o) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti, sempre che non comportino aumento della nel rispetto di quanto disposto dal comma 3.2.5.

3.2.7 - Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli relativi ad apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977 n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali della zona, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica o relativamente all'accessibilità e al traffico e non comportino aumento delle superfici utili.

3.2.8 - Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi tre anni per la stessa unità edilizia od immobiliare, non

devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme, né devono comportare modifiche della destinazione d'uso.

3.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

3.3.1 - Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al ripristino dei suoi caratteri stilistici, tipologici e costruttivi originari, nonché al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

3.3.2 - Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

3.3.3 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 3.2 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo.**
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare.**
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.**
- d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.**

3.3.4 - La modifica della destinazione d'uso, nell'ambito di un intervento di restauro e risanamento conservativo, é consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

3.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

3.4.1 - Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla

trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla completa demolizione e ricostruzione (e fatto salvo quanto ammesso al successivo punto 3.4.3.f), possono portare ad un organismo diverso da quello esistente.

3.4.2 - Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti, non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3.4.3 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, in particolare, le seguenti opere:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale, anche con variazioni planimetriche ed altimetriche interne della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione di parte delle fondazioni e dei muri portanti, anche con modifica dei sistemi statici;
- d) demolizione e ricostruzione di solai e scale interne anche con modifica delle quote;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- f) demolizione parziale di un edificio e sua ricostruzione fedele, ovvero secondo i parametri urbanistici fissati dalla normativa di apposito piano di recupero;
- g) realizzazione di nuove aperture nelle murature perimetrali con caratteristiche simili a quelle dell'edificio originario.

3.5 - Interventi di ampliamento.

3.5.1 - Sono interventi che hanno come risultato quello di ingrandire un edificio esistente con un incremento del volume e/o della superficie lorda di pavimento. Quando non diversamente stabilito da specifiche norme per le singole zone urbanistiche agli ampliamenti si applica, relativamente alle parti di edificio costruite ex novo, la normativa relativa alle nuove costruzioni.

3.6 - Interventi di sopraelevazione.

3.6.1 - Si intende l'ampliamento della costruzione in senso verticale, senza aumento della superficie coperta.

3.7 - Interventi di ricostruzione.

3.7.1 - Sono gli interventi che prevedono l'operazione congiunta della demolizione di un intero edificio e la successiva edificazione di un nuovo edificio in luogo del primo, tutto oggetto della medesima e unica concessione edilizia.

3.7.2 - Salvo le limitazioni e le cautele prescritte dal P.R.G., con riferimento alle singole zone, alla "ricostruzione fedele", consistente nella realizzazione di un edificio uguale al precedente per ubicazione, dimensione, sagoma, superficie

lorda di pavimento e destinazione d'uso, si applicano le norme e le procedure previste per la ristrutturazione edilizia.

3.7.3 - In tutti i casi diversi dal precedente si ha la "ricostruzione sostanziale" alla quale si applicano le procedure relative alle nuove costruzioni o alla ristrutturazione urbanistica.

3.8 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.

3.8.1 - Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare, se ammessa dal P.R.G., anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.9 - Interventi di nuova costruzione.

3.9.1 - Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti commi, che prevedono la realizzazione di una costruzione prevalentemente nuova anche se sorge su un'area risultante dalla demolizione di una costruzione esistente.

3.9.2 - Sono altresì da considerare tali, gli interventi di escavazione, di urbanizzazione primaria e secondaria, per la posa di involucri mobili sul suolo anche se privi di ormeggio fisso, di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto, bensì per la permanenza di persone o deposito di beni.

3.10 - Cambio di destinazione d'uso.

3.10.1 - La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

3.10.2 - Si intendono di cambio o modifica di destinazione gli interventi che, anche se non accompagnati da opere edilizie, determinano secondo la classificazione delle destinazioni d'uso principali del P.R.G., un utilizzo dell'immobile in tutto o in parte diverso dal precedente, o che comportano una destinazione tale da determinare una diversa attribuzione (in più o in meno) di standard urbanistico, ovvero che comportano una diversa determinazione del contributo di concessione, sia per tutto l'immobile come per singole unità o parti dello stesso.

3.10.3 - Chiunque intenda procedere alla modifica di destinazione d'uso deve presentare domanda di concessione edilizia alla Amministrazione Comunale.

3.10.4 - La domanda di concessione per variazione di destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento delle singole unità, sia la compatibilità con le norme di legge, del P.R.G. e dei regolamenti vigenti.

ART. 4 - OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA.

4.1 - I progetti delle opere pubbliche, da approvarsi secondo le norme e procedure prescritte dalle leggi vigenti, dovranno essere corredata da una relazione a firma di un progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nessuna osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche, se richiesti.

4.2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività, né a concessione edilizia; tuttavia il proprietario è tenuto a darne comunicazione all'Amministrazione Comunale contestualmente all'inizio dei lavori. Lo stesso vale per le opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche, nelle parti comuni degli edifici.

4.3 - L'esecuzione delle opere di cui al precedente comma 4.2 è compiuta sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la loro classificazione, ai sensi del precedente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

4.4 - L'Amministrazione Comunale può svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme vigenti in materia urbanistica, edilizia, di igiene e di tutela dei beni storici e monumentali.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PER ESECUZIONE DI OPERE INTERNE.

5.1 - Ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/2/1985 n°. 47 e successive modifiche e integrazioni, le opere interne alle costruzioni sono soggette a semplice comunicazione contestuale all'inizio dei lavori, qualora:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento;
- non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né

aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, e infine non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari;

- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

- non riguardino immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1/6/39 n°. 1089 e 29/6/39 n°. 1497 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.

6.1 - Quando ricorrano le condizioni previste dal comma 8 dell'art. 4 della Legge 5/10/93 n°. 493 e successive modifiche e integrazioni, per l'esecuzione degli interventi di seguito elencati è concessa la facoltà di presentare denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Legge 7/8/90 n°. 241, come modificato dall'art. 2, comma 10, della Legge 24.12.1993, n°. 537 e con riferimento all'art. 2, comma 60, della Legge 23/12/96, n° 662:

a) opere di manutenzione straordinaria, opere di restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione per gli interventi per i quali il Piano Regolatore prescrive l'obbligo del piano attuativo;

b) opere per la eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzione, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

e) opere interne di singole unità immobiliari, con esclusione delle zone "B1" di recupero (originario nucleo abitato) e di riqualificazione RU, che non comportino modifiche della sagoma dell'edificio e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e non modificano la destinazione d'uso in atto.

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione degli impianti;

g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma dell'edificio e i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste l'edificio.

6.2 - La denuncia di inizio dell'attività, di cui al presente articolo, è sottoposta al termine massimo di validità di 3 anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori e di produrre un certificato di collaudo, a firma del progettista, attestante la conformità delle opere al progetto.

ART. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

7.1 - Ai sensi delle Leggi 5/8/78, n° 457 (art. 48), 25/3/82, n° 94 (art. 7), 9/1/89, n° 13 (art. 7), 24/3/89 n° 122 (art. 9), L.R. 27/5/82 (art. 36), e successive modifiche e integrazioni, e quando esistano i presupposti ivi previsti, gli interventi definiti da tali disposizioni sono soggette al rilascio dell'autorizzazione edilizia.

Sono in particolare opere soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti:

- a) occupazione temporanea di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- b) demolizioni, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali realizzati nel sottosuolo e al piano terreno di edifici esistenti, anche in deroga al presente Regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.;
- d) impianti tecnologici che comportino la formazione di nuovi volumi;
- e) interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerarie, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- f) restauro e risanamento conservativo in presenza di vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
- g) demolizione senza contestuale ricostruzione;
- h) costruzione di serre;
- i) posa di tralici;
- l) formazione di pavimentazioni stradali;
- m) formazione canne fumarie e camini;
- n) costruzione di piscine;
- o) formazione di marciapiedi;
- p) formazione di impianti di illuminazione;
- q) costruzione di cabina Enel;
- r) opere di consolidamento e sostegno dei terreni.

ART. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

8.1 - Sono opere soggette a concessione edilizia tutti gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non compresi nei precedenti articoli 4, 5, 6, 7; in particolare le seguenti categorie di opere realizzate da soggetti privati o pubblici:

- a) ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3.4 del presente regolamento;
- b) ampliamento di cui all'articolo 3.5 del presente regolamento;
- c) sopraelevazione di cui all'articolo 3.6 del presente regolamento;
- d) ricostruzione di cui all'articolo 3.7 del presente regolamento;
- e) ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3.8 del presente regolamento;
- f) nuove costruzioni di cui all'articolo 3.9 del presente regolamento;
- g) cambio di destinazione d'uso di cui all'articolo 3.10 del presente regolamento;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- i) opere di consolidamento e sostegno dei terreni di rilevante entità, ovvero

costituite da muti e manufatti edilizi che superino in altezza i m. 1,80;
l) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;
m) costruzione di autorimesse fuori terra ed entro terra al di fuori della fattispecie prevista dall'art. 7 precedente;
n) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, escluse le apparecchiature necessarie alla erogazione del solo carburante;
o) altri interventi a carattere permanente che costituiscano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e non compresi in quanto previsto dagli articoli 4, 5, 6, 7 del presente regolamento.

8.2 - Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, qualora abbiano carattere permanente, gli interventi relativi alla predisposizione di aree per campeggi, villaggi turistici, parcheggi e simili ed ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso ricreativo e sportivo non comprese nella fattispecie prevista dall'art.6.1.del presente regolamento.

8.3 - Sono escluse le opere di competenza di amministrazioni dello Stato e le opere pubbliche comunali, ai sensi della Legge 493/93.

ART. 9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.

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

9.2 - Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione o di ampliamento, sono soggetti alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della denuncia di inizio attività o concessione edilizia relative all'intervento del quale fanno parte.

9.3 - Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo sono soggette a autorizzazione.

9.4 - Per il rilascio della autorizzazione edilizia é necessario presentare domanda al Sindaco. La domanda inerente deve essere corredata da:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica, includendo una adeguata rappresentazione del contesto (planimetria e prospetti);
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso e relazione descrittiva dell'intervento;
- dichiarazione della proprietà e di un tecnico abilitato circa l'inesistenza, nelle

parti da demolire, di materiali e componenti riconosciuti nocivi per la salute e l'igiene pubblica o, nel caso di esistenza di tali materiali, che gli stessi saranno smaltiti nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia;

- dichiarazione della proprietà che garantisca che l'immobile è libero da persone e cose.

9.5 - Il rilascio della autorizzazione edilizia alla demolizione é subordinato:

- all'impiego di procedere alla chiusura degli sghebbi di fognatura che dovessero rimanere inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte di costruzione.

9.6 - La autorizzazione edilizia per la demolizione di immobili comunque soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o alle individuazioni del P.R.G., sono subordinate alla preventiva autorizzazione delle competenti Autorità e alle procedure previste dal P.R.G.

9.7 - La autorizzazione edilizia alla demolizione per immobili e strutture edilizie esistenti nelle quali vi sia la presenza di materiali riconosciuti nocivi per la salute (quali amianti, componenti cancerogeni, coloranti all'anilina, ecc.), è subordinata alla presentazione, contestuale all'istanza, di una relazione tecnica contenente le seguenti informazioni:

- anno di costruzione e/o ristrutturazione dell'edificio;
 - destinazione d'uso dell'edificio;
 - descrizione delle parti dell'edificio oggetto di intervento demolitivo, con specificazione dei materiali costitutivi, degli impianti tecnologici esistenti;
 - descrizione delle modalità di esecuzione degli interventi su parti e componenti contenenti materiali nocivi per la salute e delle precauzioni da adottarsi a tutela degli addetti, dell'inquinamento ambientale e dello smaltimento dei rifiuti di risulta.
- Inoltre il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla sottoscrizione, da parte del titolare e del tecnico progettista abilitato, di una impegnativa ad osservare tutte le prescrizioni tecniche impartite dal competente organo dell'Amministrazione Comunale su parere del Servizio di Igiene Pubblica e Ambientale delle A.S.L. competente.

Nel caso di denuncia di inizio attività, tale impegnativa dovrà essere allegata alla denuncia stessa.

ART. 10 - INTERVENTI URGENTI.

10.1 - Sono gli interventi di demolizione o manutenzione straordinaria che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità.

10.2 - Gli interventi urgenti possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o dichiarazione di inizio attività, previo sopralluogo da parte del tecnico comunale.

10.3 - E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori, chiedendo all'Amministrazione Comunale il sopralluogo con produzione, a scopo dimostrativo, di opportuna documentazione fotografica, e di presentare entro dieci giorni dall'inizio dei lavori stessi la richiesta di autorizzazione edilizia o la dichiarazione di inizio attività accompagnata dalla prescritta documentazione.

L'eventuale esecuzione di opere in cemento armato potrà avvenire previa denuncia all'Ufficio Tecnico Comunale nei termini di legge.

Il proprietario o il conduttore hanno personale responsabilità dell'esecuzione delle opere, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

10.4 - La demolizione può essere ordinata dal Sindaco e in caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente, dopo aver dato comunicazione ultimativa allo stesso.

ART. 11 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE.

11.1 - Sono definiti come "relativi ad aree scoperte" gli interventi volti alla formazione di nuovi cortili e giardini, a modifiche della configurazione planimetrica e/o altimetrica dell'area, che non rientrino nella disciplina della lottizzazione. Salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, sono altresì definiti come relativi alle aree scoperte, gli interventi di recinzione dei lotti ancorché costituiti tipologicamente da semplici pali nascenti e rete metallica.

11.2 - Chiunque intenda eseguire interventi relativi ad aree scoperte, che non rientrino nel caso della manutenzione ordinaria, deve seguire le procedure stabilite per gli interventi ai quali questi vengono associati.

Nel caso di interventi autonomi l'interessato deve richiedere la concessione edilizia gratuita mediante la presentazione della domanda al Sindaco, o presentare denuncia di inizio attività, nel caso di interventi soggetti a tale procedura.

11.3 - Gli interventi relativi ad aree scoperte devono essere definiti mediante elaborati grafici in scala adeguata (1/500 o 1/200) che rappresentino, sia lo stato di fatto, sia le sistemazioni proposte, circa il terreno, le alberature, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto, tenuto conto di quanto specificamente prescritto dal P.R.G..

Le medesime modalità dovranno essere seguite per i progetti di recinzione i cui disegni dovranno rappresentare l'opera sia nel suo insieme che nei principali particolari (questi in scala 1/10 o 1/20).

11.4 - L'abbattimento di alberi di alto fusto, salvo quanto previsto dalle norme tecniche del P.R.G., è soggetto a preventiva comunicazione.

ART. 12 - INTERVENTI NON ULTIMATI

12.1 - Scaduto il termine stabilito dalla concessione edilizia senza l'ultimazione dei lavori, il concessionario può, entro suddetto termine, presentare istanza per il rinnovo, secondo le modalità stabilite in particolare dall'art. 4 della Legge 28/1/1977 n.10. Il rinnovo può essere concesso una sola volta e per un tempo massimo pari a quello della concessione edilizia.

12.2 - Ove l'opera soggetta a concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito e non sia stata inoltrata istanza di rinnovo della concessione edilizia entro il termine prescritto, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato come l'intervento originario.

12.3 - Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione, le relative opere risultino già finite al rustico e non sia intervenuto il rinnovo di cui al punto precedente secondo le modalità previste dalla legge, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

ART. 13 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

13.1 - Qualora si manifesti la necessità di eseguire in corso d'opera varianti al progetto approvato, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

13.2 - L'approvazione delle varianti, ai sensi dell'articolo 15 della Legge 28.2.1985 n.47, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti ed al presente Regolamento e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di interventi in variante su immobili vincolati, ai sensi delle leggi 1.6.1939 n.1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, che necessitano di preventiva autorizzazione.

In tali casi nessuna variante interessante quanto oggetto di vincolo, potrà essere eseguita prima dell'ottenimento della prescritta autorizzazione da parte degli Enti competenti alla tutela del vincolo, o su immobili individuati dal P.R.G. come meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 17 della L.R. 51/75.

ART. 14 - OPERE PUBBLICHE

14.1 - Nel caso di opere pubbliche la deliberazione di approvazione del progetto e di autorizzazione dell'opera, con i relativi elaborati allegati, ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

I progetti dovranno tuttavia essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche, se richieste.

14.2 - Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24.7.1977 n.616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale

l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.

14.3 - In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione.

ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

15.1 - L'urbanizzazione primaria è costituita da un insieme di servizi (aree ed opere), che rappresentano il primo requisito necessario per poter ottenere la concessione edilizia sia per nuova edificazione che per interventi sull'esistente. Esse, ai sensi dell'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e successive modifiche ed integrazioni e così come definite nell'art.3 delle norme di attuazione della Variante Generale al P.R.G., sono:

- a) strade principali a servizio degli insediamenti**
- b) spazi di sosta e parcheggio sia pubblici che privati di uso pubblico**
- c) fognature**
- d) rete idrica**
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**
- f) pubblica illuminazione**
- g) spazi di verde attrezzato in connessione con la viabilità e gli spazi pubblici a servizio degli insediamenti**

15.2 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a totale carico del richiedente la concessione.

Nel caso di opere di urbanizzazione primaria previste da piani attuativi approvati, la realizzazione delle stesse è obbligatoriamente a carico del richiedente la concessione o suo avente causa, salvo diverse prescrizioni contenute nella

convenzione urbanistica stipulata.

Nel caso di opere di urbanizzazione primaria relative ad interventi diretti o ad interventi sull'esistente e per le quali risulti impossibile la immediata realizzazione, o le stesse risultino già esistenti, completamente o parzialmente, il concessionario dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria.

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovranno essere corrisposti per intero anche nel caso che le opere risultino solo parzialmente realizzate, o siano parzialmente a carico del richiedente la concessione.

Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere applicato quanto disposto dagli artt.8, 9 e 12 della L.R. 5.12.1977 n.60 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

16.1 - L'urbanizzazione secondaria é costituita dall'insieme di servizi pubblici (aree, opere e relative attrezzature tecnologiche), che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile e collettiva della città e dei quartieri.

Esse, ai sensi dell'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e successive modifiche ed integrazioni e così come definite nell'art.3 delle norme di attuazione della Variante Generale al P.R.G., sono:

1) la rete, le aree ed opere principali della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua e della pubblica illuminazione; ovvero quelle opere di interesse assolutamente generale che non risultino riconducibili alla fattibilità di uno specifico intervento urbanizzativo;

2) le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale e destinate a:

a) all'istruzione:

- a.1) asili nido e scuole materne.

- a.2) scuole dell'obbligo.

b) attrezzature di interesse comune:

- b.1) mercati di quartiere.

- b.2) delegazioni comunali.

- b.3) chiese ed altri edifici religiosi.

- b.4) centri sociali ad attrezzature culturali e sanitarie.

c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:

- c.1) impianti sportivi di quartiere.

- c.2) aree verdi di quartiere con le relative attrezzature.

d) parcheggi pubblici.

16.2 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria é di norma competenza

dell'Amministrazione Comunale o degli Enti istituzionalmente preposti; gli operatori privati possono eseguire per conto del Comune opere di urbanizzazione connesse a piani attuativi di cui sono promotori, ovvero realizzare opere esterne a scomputo degli oneri e contributi dovuti al Comune. In questo caso spetta

comunque al Comune la approvazione del progetto esecutivo e la valutazione dei suoi costi sulla base di computi analitici.

Qualora sia ritenuto conveniente per l'interesse pubblico, é ammesso l'intervento su aree pubbliche di operatori privati, previa concessione del diritto di superficie e stipula di disciplinare d'uso con allegato il progetto dell'opera da realizzare.

ART. 17 - OPERE IN DEROGA.

17.1 - La facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, nonché dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico può essere esercitata nelle forme e nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni legislative. Non sono comunque derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

ART 18 - COMMISSIONE EDILIZIA

18.1 - Competenze.

18.1.1 - La commissione edilizia è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica ed edilizia; essa dà parere:

- a) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia;
- b) sui progetti preliminari relativi ad opere di particolare importanza e sui piani attuativi di massima e definitivi;
- c) sui contenuti ambientali specifici dei progetti e dei piani attuativi;
- d) sull'interpretazione delle norme del presente regolamento e sulle eventuali proposte di modifica delle stesse;
- e) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dalla legge n° 10/77, art. 4;
- f) sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano Regolatore e dei piani attuativi;
- g) sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione edilizia. Non è necessario il preventivo parere della commissione quando l'annullamento è adottato per motivi di legittimità;
- h) sulle autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97, per quanto di competenza comunale;
- i) sulle opere in sanatoria in zone vincolate, come disposto dall'art. 4, comma 2, della L.R. 18/97, per quanto di competenza comunale;
- l) su ogni altro argomento per il quale l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno acquisire il parere della commissione edilizia.

Il parere della Commissione edilizia non è richiesto per le opere oggetto di denuncia di inizio attività e per le verifiche di conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale.

18.1.2 - Nello svolgimento delle sue funzioni la commissione edilizia si atterrà non solo a valutazioni riguardanti la conformità formale e sostanziale alle norme del presente regolamento, ma esprimerà giudizi anche sulla qualità del progetto, sul decoro, con particolare riferimento all'impatto estetico ed ambientale, sia pure nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale ed estetico dell'abitato.

Tale parere riguardante la qualità progettuale deve essere, anche nel caso di opere da eseguire in ambiti soggetti a vincoli paesistico ambientali, indipendente (e distintamente verbalizzato) da quello espresso sulla conformità ai vincoli stessi e sui procedimenti inerenti.

A tal fine richiederà, ove necessario, che i progetti vengano corredati da tutti gli elementi di rappresentazione necessari a valutare nel contesto l'opera su cui è richiesto il parere.

18.1.3 - Le determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia devono essere adeguatamente motivate.

Per quanto riguarda le materie subdelegate di cui alla L.R. 9.6.1997, è d'obbligo il parere espresso di almeno uno degli esperti aventi i requisiti richiesti dalla legge stessa.

18.2 - COMPOSIZIONE

18.2.1 - La commissione edilizia è composta dal Sindaco o da un suo delegato, dal comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, quali membri di diritto, e da altri 5 membri elettivi, tutti con diritto di voto; fra questi vi dovranno essere due esperti nelle materie ambientali aventi i requisiti previsti dalla L.R. 9.6.1997.

La scelta dei commissari sarà fatta fra candidati dotati di riconosciuta esperienza e competenza dei problemi del territorio comunale, e tra soggetti dotati di elevata professionalità tecnica.

Partecipano ai lavori della C.E. senza diritto di voto: il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, o un suo delegato, cui compete l'istruttoria della pratica edilizia e le osservazioni preliminari di conformità alla legislazione urbanistica ed edilizia e al presente Regolamento.

La commissione sarà presieduta dal Sindaco o da un suo delegato e si avvarrà di un segretario appositamente delegato.

Non potranno far parte della commissione i funzionari dell'apparato comunale, gli amministratori comunali (ad eccezione del Sindaco), il tecnico estensore del P.R.G.

18.2.2 - Potranno partecipare alle sedute, su richiesta del Presidente, per un parere consultivo, i tecnici estensori del progetto e i consulenti incaricati di relazioni peritali per conto dell'Amministrazione Comunale.

18.2.3 - I componenti elettivi della commissione restano in carica quattro anni.

18.3 - FUNZIONAMENTO

18.3.1 - Di norma il Presidente convoca la commissione ogni trenta giorni e comunque quando lo ritenga necessario ed urgente.

L'adunanza è valida se si effettua con la presenza di almeno il 50% dei suoi membri con diritto di voto.

Si ritengono rinunciatari e saranno sostituiti i membri che risultino assenti senza preavviso motivato a quattro consecutive adunanze.

18.3.2 - I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. I componenti astenuti sono computati fra i presenti ma non fra i votanti.

In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

L'atto finale di parere, con le relative motivazioni, ha natura di atto collegiale.

18.3.3 - Le pratiche edilizie e urbanistiche verranno esaminate dalla commissione secondo l'ordine di presentazione (numero di protocollo). Fanno eccezione i progetti per opere pubbliche, o con finanziamento pubblico anche parziale, le varianti urbanistiche, e altri casi proposti dal Presidente per particolari motivi di urgenza.

18.4 - INCOMPATIBILITA'

18.4.1. - Il commissario che rispetto alla pratica considerata abbia un interesse proprio, del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo, o sia associato professionalmente al progettista o al costruttore dell'opera, deve astenersi, sotto la sua responsabilità, dal prendere parte sia alla fase istruttoria che a quella di voto.

Tale circostanza deve risultare dal verbale della seduta.

ART.19 - COMMISSIONE URBANISTICA

Per la materia urbanistica e ambientale il Sindaco ha la facoltà di avvalersi del parere di amministratori pubblici e/o di esperti esterni, costituiti in una commissione che ha mero carattere consultivo.

TITOLO III - NORME DI PROCEDURA

ART. 20 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

20.1 - Chiunque può fare richiesta preventiva all'Amministrazione Comunale di una dichiarazione urbanistica che specifichi, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le modalità di attuazione alle quali è subordinato l'intervento (Piano di Attuazione - Concessione Edilizia - Autorizzazione Edilizia - Denuncia di Inizio Attività - Comunicazione).

20.2 - La dichiarazione urbanistica viene rilasciata dall'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

20.3 - Il contenuto della dichiarazione urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del rilascio della stessa, ma non vincola le future scelte urbanistiche ed i futuri atti di competenza dell'Amministrazione Comunale da emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Il Comune non è tuttavia tenuto a verificare se la capacità volumetrica eventualmente attribuita dal P.R.G. all'area oggetto della richiesta sia effettivamente disponibile, ovvero sia esaurita in relazione a precedenti interventi edilizi a saturazione.

20.4 - L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire mediante apposita deliberazione il pagamento dei diritti di segreteria per il rilascio della dichiarazione urbanistica di cui ai punti precedenti.

ART. 21 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

21.1 - L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione o piani attuativi di iniziativa pubblica che consentono successivi interventi edilizi diretti tramite la concessione edilizia.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio delle concessioni edilizia deve essere preceduto dall'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

21.2 - La domanda di approvazione dei piani attuativi deve essere corredata dal progetto costituito da tipi riducibili in formato UNI (cmt.21x30), nonché dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi e da eventuali prescrizioni del P.R.G. e degli enti superiori eventualmente preposti all'approvazione dei piani stessi.

21.3 - La domanda di approvazione del piano attuativo deve essere corredata da

una proposta di convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, sostituito dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765, nonché dall'art.12 della L.R. 5 dicembre 1977 n.60 e successive modifiche ed integrazioni.

21.4 - Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo, a norma delle vigenti leggi, a chiedere l'approvazione, e dal progettista.

21.5 - Il soggetto avente titolo può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima del piano attuativo allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente la domanda di approvazione di cui ai punti precedenti.

La commissione edilizia dovrà esprimersi motivando le ragioni di un eventuale diverso apprezzamento e specificando in modo definitivo, e per una sola volta, i provvedimenti da assumere e le correzioni da apportare.

ART.22 - PIANI ATTUATIVI E DI RECUPERO IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE URBANISTICO E AMBIENTALE

22.1 - Nella "zona B1 (originario nucleo abitato)" e nelle "zone di riqualificazione urbanistica - RU" del P.R.G., prima di procedere alla definitiva stesura del piano attuativo il proponente può sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto preliminare del piano stesso allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente la domanda di approvazione con la definitiva documentazione tecnica.

22.2 - Elaborati tecnici del progetto preliminare.

Il progetto di preliminare deve comprendere come minimo, oltre a quanto previsto al successivo art. 30:

- un rilievo planialtimetrico dettagliato, comprendente tutti gli elementi rappresentativi dello stato di fatto in grado di rappresentare compiutamente l'immobile interessato dall'intervento e il contesto fisico/ambientale in cui si colloca (in scala 1/500 e/o 1/200);
- le piante dell'area nuda e dell'area sistemata in relazione al progetto e quelle del piano terreno e degli altri piani del fabbricato significativamente diversi (in scala 1/200);
- i prospetti schematizzati, con l'indicazione dei principali materiali e colori (in scala 1/200);
- ove si tratti di interventi nuovi o di ampliamento in zona B1 o RU: una o più assonometrie o vedute prospettiche, rappresentate realisticamente;
- una relazione illustrativa.

La commissione edilizia potrà richiedere la predisposizione di soluzioni planovolumetriche e tipologiche alternative e proporre diverse o più complete forme di rappresentazione grafica, anche per quanto riguarda il progetto definitivo.

22.3 - Anche in questo caso la commissione edilizia dovrà esprimersi motivando le ragioni di un eventuale diverso apprezzamento, specificando nel contempo i provvedimenti che essa ritiene di dover indicare.

22.4 - Elaborati tecnici definitivi:

Sono quelli richiesti per i piani attuativi in genere con l'aggiunta di uno "schema di convenzione" in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, eventualmente integrati da quelli previsti dalla deliberazione della G.R. n° 6/30267 del 25/7/97 per i piani attuativi in aree edificate.

ART.23 - APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI GENERICI

23.1 - L'approvazione dei piani attuativi é di competenza del Consiglio Comunale, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della commissione edilizia, nel rispetto delle procedure stabilite dalla legislazione sia statale che regionale in materia.

23.2 - E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

Al fine di garantire lo sviluppo coordinato del territorio od il rispetto del carattere di unitarietà e coerenza tipo morfologica degli interventi, o per esigenze di ordine ambientale, l'Amministrazione potrà prescrivere indirizzi di coordinamento dei singoli interventi previsti dal piano attuativo stesso.

In particolare tale facoltà dovrà essere prevista, in modo adeguato e secondo indicazioni fornite dagli organismi tecnici comunali, nello schema di convenzione urbanistica per l'esame, l'approvazione ed il successivo rilascio della concessione edilizia dei singoli interventi e/o costruzioni di vari tipo.

23.3 - La definitiva approvazione del piano attuativo dovrà seguire la procedura prescritta dalla legislazione regionale e nazionale vigente.

23.4 - Per la realizzazione sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione previsti dai piani attuativi, dovranno essere presentate apposite richieste di concessione edilizia, ai sensi di quanto disposto dal titolo I del presente Regolamento.

23.5 - Il Sindaco, ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificato dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765, e successive modifiche ed integrazioni, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di piano attuativo delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Decorso inutilmente detto termine, il Sindaco può provvedere affinché si proceda alla compilazione d'ufficio, nel rispetto delle procedure di legge.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di piano attuativo nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

23.6 - Elaborati dei piani attuativi in aree non edificate

Sono sinteticamente i seguenti, salvo le precisazioni contenute nella deliberazione della G.R. del 25 luglio 1997, n° 6/30267, con riferimento all'art. 7 della L.R.

23/97:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, corredata da eventuale normativa di attuazione;
- b) stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente ed eventualmente in salvaguardia, con relative norme di attuazione e individuazione dell'area interessata;
- c) estratto catastale, con l'indicazione degli immobili interessati;
- d) planimetria quotata dello stato di fatto, in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
- e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici, in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
- f) progetto planovolumetrico con l'indicazione delle strade, dei profili (planialtimetrico) delle costruzioni, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, degli edifici da demolire, degli spazi privati e di quelli da riservare all'uso pubblico, ecc.
- g) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relative a strade, accessi, parcheggi pubblici e privati, impianti tecnici di allacciamento ai pubblici servizi;
- h) schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 24 - PROCEDURE PER RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

24.1 - Domanda di Concessione Edilizia

24.1.1 - La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dal progetto esecutivo e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

24.1.2 - Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere la concessione edilizia e dal progettista.

24.1.3 - Il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza della concessione e dei relativi allegati e di produrre una dichiarazione di accettazione dell'incarico.

24.1.4 - All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare il proprio domicilio.

Progettisti e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, devono essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

24.1.5 - Le eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare e dagli interessati sia uscenti che subentranti.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti commi.

24.1.6 - Nella domanda va indicata ogni eventuale servitù gravante sul terreno o sull'edificio oggetto dell'intervento.

24.1.7 - Qualora la zona e/o il fabbricato oggetto dell'intervento in progetto risultino soggetti a particolari misure di tutela in base alle vigenti leggi o alle prescrizioni del P.R.G., e richiedessero particolari autorizzazioni, nulla osta o pareri prima del rilascio della concessione edilizia, i richiedenti sono tenuti a munirsi preventivamente al rilascio della concessione stessa e ad allegarle alla richiesta di concessione.

24.1.8 - Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt.4 e 5 della legge 7.8.1990 n.241 e successive modifiche e integrazioni.

24.1.9 - Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della legge 7.8.1990 n.241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, che trasmette alla Commissione Edilizia per il parere di competenza.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

24.1.10 - La commissione Edilizia è tenuta a pronunciarsi entro trenta giorni dalla data di trasmissione. Qualora la commissione edilizia non si esprima entro il termine dei suddetti trenta giorni il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al precedente comma 24.9, ed a redigere una relazione scritta, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

La relazione del responsabile, ai fini del procedimento conclusivo, deve contenere come minimo i seguenti elementi:

- dati relativi al richiedente, al progettista e alla rispettiva legittimazione;

- ubicazione e individuazione catastale dell'area, disciplina urbanistica relativa, vincoli;
- descrizione dell'intervento e conformità degli elaborati presentati;
- autorizzazioni, nulla osta, permessi e pareri acquisiti
- parere circa la conformità del progetto al P.R.G. e al Regolamento Edilizio.

24.1.11 - La concessione edilizia, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, deve essere rilasciata entro 30 (trenta) giorni a partire dalla scadenza del termine di cui al precedente punto 24.10.

24.1.12 - Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato, o trasmesso con plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta.

24.1.13 - Decorso inutilmente anche il termine di cui punto 24.1.12 precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina un commissario ad acta per adottare il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

24.1.14 - Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione edilizia il Dirigente responsabile del provvedimento deve dare notizia ai presentatori della richiesta tramite comunicazione scritta.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia deve essere data notizia al pubblico, mediante affissione Albo Pretorio, per un periodo di 15 (quindici) giorni, di copia della Concessione Edilizia.

L'affissione fa decorrere i termini per l'eventuale impugnativa.

24.1.15 - Chiunque (sulla base di apposita regolamentazione) può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione per quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale o degli strumenti urbanistici attuativi.

24.1.16 - Una copia della concessione edilizia deve essere tenuta in cantiere a disposizione del personale di controllo.

24.1.17 - La concessione edilizia é valida dodici mesi e se entro questo tempo i lavori non sono iniziati la concessione decade.

Si intendono iniziati i lavori quando risulta eseguito l'impianto del cantiere ed iniziati gli scavi ed i getti delle fondazioni, così come specificato al successivo art. 53.

24.1.18 - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore sono

responsabili dell'osservanza delle norme di legge e dei regolamenti e delle modalità esecutive della concessione stessa.

24.1.19 - Il Dirigente responsabile del provvedimento, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato, comunicato al richiedente e al progettista.

Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva verifica del responsabile del procedimento, l'opera progettata:

- contrasti in maniera evidente ed incontrovertibile con le norme dettate dal Piano Regolatore Generale, dai piani attuativi o dal presente Regolamento;
- riproduca negli elementi fondamentali un progetto già respinto in precedenza, senza che l'interessato abbia provveduto a fornire validi elementi esplicativi o correttivi.

24.1.20 - Il Dirigente responsabile del provvedimento, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia la concessione edilizia menzionandovi tutti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta acquisiti per il rilascio, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto ed oggetto della concessione stessa.

Fanno parte integrante della concessione edilizia gli elaborati di progetto completi degli estremi della concessione edilizia cui si riferiscono e della firma del Dirigente responsabile del provvedimento.

24.1.21 - La voltura della concessione edilizia anche a più soggetti, non comporta revisione o divisione del relativo atto amministrativo che deve comunque rimanere unico e inalterato.

24.2 – Domanda di Autorizzazione Edilizia.

24.2.1 - La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dal progetto esecutivo e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

24.2.2 - Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere la concessione edilizia, e dal progettista.

24.2.3 - L'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora, salvo che si tratti di immobili vincolati per i quali si richiede l'autorizzazione esplicita, il dirigente preposto non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa a cui gli stessi vengono affidati.

24.2.4 - La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarate, a richiesta dell'interessato, dal dirigente dell'Ufficio Tecnico. L'atto di assenso può essere

annullato dall'Amministrazione Comunale, in sede di autotutela, ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi.

Le opere di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 7.2, punto g), nonché gli interventi di arredo urbano elencati all'art.7.2, punto f) costituiscono comunque oggetto di autorizzazione esplicita.

24.3 – Domanda di Autorizzazione Paesaggistica Ambientale

24.3.1 - La domanda di autorizzazione paesaggistica ambientale deve essere redatta sugli appositi moduli forniti dalla Amministrazione Comunale. Il procedimento di autorizzazione paesaggistica, le modalità relative al rilascio, nonché l'elenco degli elaborati per la presentazione dei progetti, sono altresì definiti dalla delibera della G.R. del 25/7/97, n° 6/30194 e dalle schede tecniche allegate.

24.4 - Soggetti abilitati

24.4.1 - I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, dichiarazione di inizio attività) nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a sub procedimenti (autorizzazione paesaggistica, abitabilità, agibilità) sono i seguenti, fermo restando che il titolo abilitativo o la rappresentanza di persone giuridiche può essere conseguito tramite la procedura dell'auto certificazione:

24.4.2 - per la concessione edilizia, la autorizzazione edilizia e la dichiarazione di inizio attività, in linea generale e salvo casi particolari, sono i seguenti:

- proprietario; amministratore di condominio; rappresentante legale; titolare di diritto di superficie, titolare di diritto di servitù, concessionario di cave e miniere, chi ha titolo al godimento di beni immobili o demaniali.

Gli stessi soggetti sono legittimati ai procedimenti connessi o ai sub procedimenti..

24.4.3 - per l'autorizzazione paesaggistica ambientale:

- proprietario, possessore o detentore (art. 7, Legge 29/6/39, n° 1497)

24.4.4 - per i piani attuativi:

per i piani di iniziativa privata la proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.

Nel caso dei piani di recupero è sufficiente che la richiesta sia inoltrata dai proprietari che rappresentano una quota di proprietà pari a tre quarti del valore catastale degli immobili interessati

24.5 – L'elenco della documentazione da produrre per la concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, opere interne e comunicazione

viene allegato al presente Regolamento.

ART. 25 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

25.1 - La concessione edilizia è annullata:

- a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia.
- b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo, nella forma e nei contenuti dell'atto.

25.2 - Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Dirigente responsabile del provvedimento fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento.
- b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata.
- c) l'ordine di sospendere i lavori, ove necessario.

25.3 - Qualora l'intestatario della concessione edilizia intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Dirigente responsabile del provvedimento il rilascio di nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.

25.4 - Ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985 n.47, il Dirigente responsabile del provvedimento, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi di forma, di contenuto o di procedura amministrativa riguardanti le concessioni annullate.

In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

ART. 26 - PROCEDURE PER IMMOBILI VINCOLATI E SOGGETTI A NULLA OSTA DA PARTE DI ENTI DIVERSI DAL COMUNE

26.1 - Per immobili vincolati ai fini del presente Regolamento, si intendono le aree, le zone ed i fabbricati per i quali la denuncia di inizio attività, il rilascio dell'autorizzazione, o della concessione edilizia sono subordinati all'ottenimento di autorizzazioni, nulla osta o pareri da parte di Enti preposti alla tutela di interessi superiori a quello comunale, quali:

- parere sanitario, ai sensi dell'art.220 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni.
- autorizzazione per intervento in zona a vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni.
- autorizzazione per intervento su immobili di interesse artistico e storico, ai della

legge 1 giugno 1939 n.1089 e successive modifiche ed integrazioni.

- autorizzazione per intervento in zona a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e successive modifiche ed integrazioni.
- autorizzazione per realizzazione di opere in deroga alle distanze dalle ferrovie, ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980 n.753 e successive modifiche ed integrazioni.
- autorizzazione o nulla osta tecnico dell'A.N.A.S.
- autorizzazione o nulla osta tecnico della Provincia.
- autorizzazione o nulla osta tecnico delle Autorità Militari.
- ogni e qualsiasi autorizzazione o nulla osta prescritto dalle leggi vigenti.

26.2 - Quando gli immobili oggetto di intervento risultino vincolati ai sensi del comma precedente, i termini prescritti dall'art.24.9, sono da riferirsi al momento in cui la domanda di concessione edilizia, o la denuncia di inizio attività, risulti completa di tutte le autorizzazioni, nulla osta o pareri il cui ottenimento é prescritto, dalla normativa vigente, prima dell'emanazione del provvedimento. Nel caso di denuncia di inizio attività le autorizzazioni, nulla osta, ecc., di cui sopra devono essere allegate alla denuncia stessa.

Tali provvedimenti andranno trasmessi formalmente al responsabile del provvedimento.

ART. 27 - PROCEDURE PER VARIANTI SOSTANZIALI

27.1 - Per l'esame e la definizione delle varianti sostanziali in corso d'opera a progetti approvati, di cui all'art.13 del presente Regolamento, si seguirà la stessa procedura prevista per l'approvazione del progetto originario.

27.2 - Qualora al momento del rilascio della concessione edilizia per dette varianti il termine per l'ultimazione dei lavori risulti essere inferiore a 6 (sei) mesi, il Dirigente responsabile del provvedimento in sede di emanazione del provvedimento stesso potrà concedere, per una sola volta, una proroga non superiore a 12 (dodici) mesi.

ART. 28 - PROCEDURE PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA

28.1 - Per le Varianti in corso d'opera è consentito fare ricorso alla Denuncia di Inizio Attività, così come previsto dall'art.2 comma 60 della Legge 23.12.1996, n.662.

ART. 29 - NECESSITÀ E PROCEDURE PER IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ AGIBILITÀ

29.1 - Nessuna nuova costruzione od immobile esistente oggetto di interventi di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento igienico edilizio, a qualunque uso destinati, può essere adibito all'uso che le é proprio, parzialmente o totalmente, senza aver ottenuto il certificato di abitabilità o agibilità rilasciato dal Dirigente responsabile del provvedimento.

Detto certificato di abitabilità é altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano oggetto di interventi edilizi interni e/o esterni che possano comunque influire sulle condizioni di salubrità dei locali interessati, salvo che la concessione edilizia o l'autorizzazione rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità di un nuovo certificato di abitabilità.

29.2 - Nel certificato di abitabilità o agibilità deve essere indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali varianti.

29.3 - Il certificato di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni, autorizzazioni o nulla-osta delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

29.4 - Per il rilascio del certificato di abitabilità deve essere presentata apposita domanda al Sindaco:

- una dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- copia del certificato di collaudo delle strutture portanti con l'attestazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'avvenuto deposito, ai sensi dell'art.7 della legge 5 novembre 1971 n.1086, nel caso di interventi comprendenti opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

Nel caso in cui gli interventi non comprendano le opere di cui sopra, dovrà essere allegata una dichiarazione del direttore dei lavori di inesistenza di opere soggette al collaudo, in base alla normativa vigente.

- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile (tipo mappale e planimetrie catastali), restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, nel caso in cui, a norma delle disposizioni vigenti in materia catastale, ne risulti necessaria la presentazione.
- copia della dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art.11 della legge 5 marzo 1990 n.46 e successive modifiche ed integrazioni.
- nulla osta di prevenzione incendi, nel caso di interventi soggetti a tale normativa.
- per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, fatte salve le speciali prescrizioni ed autorizzazioni previste da leggi e regolamenti, tra cui quello locale di igiene, dovrà essere

presentata un'impegnativa ai sensi della legge 10 maggio 1976 n.319, nonché della L.R. 27 maggio 1985 n.62 e successive modifiche ed integrazioni, con la quale il richiedente il certificato di abitabilità o agibilità, o suoi aventi causa, si obbligano ad osservare tutte le norme vigenti in materia di scarichi delle acque e le relative prescrizioni dell'autorizzazione allo scarico ed assumono ogni responsabilità in ordine alla conformità delle opere eseguite al progetto approvato;

- ricevuta, intestata al Comune, comprovante l'avvenuto versamento della tassa comunale.

29.5 - Al momento della presentazione della domanda di certificato di abitabilità, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt.4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n.241 e successive modifiche e integrazioni, e restituisce una copia della stessa completa dell'attestazione di avvenuta presentazione.

29.6 - Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente responsabile del provvedimento rilascia il certificato di abitabilità. Entro questo termine potrà essere disposta da parte degli uffici comunali una ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. Il richiedente il certificato deve essere avvertito per scritto e può essere presente alla ispezione.

29.7 - In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata e tiene luogo del certificato la domanda completa dell'attestazione di avvenuta presentazione, restituita ai sensi del precedente comma 29.5. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 (centottanta) giorni, può disporre l'ispezione ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

29.8 - Il termine fissato dal comma 29.6, può essere interrotto una sola volta dalla Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 (trenta) giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

29.9 - In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione edilizia o denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere edilizie, il certificato di abitabilità é revocato per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

29.10 - Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, si può procedere alla presentazione della

domanda ed al rilascio del certificato di abitabilità di singole unità immobiliari, a condizione che la documentazione prescritta venga prodotta sia per le unità oggetto di richiesta che per tutte le parti comuni, ed inoltre venga garantita l'idoneità statica e la prevenzione incendi dell'intero complesso edilizio.

29.11 - Qualora il Dirigente responsabile del provvedimento ritenga di non poter concedere il certificato di abitabilità, deve darne comunicazione al richiedente con lettera di diniego motivato, contenente la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un congruo termine, perché possa essere rilasciato il certificato di abitabilità, fatta salva l'applicazione di sanzioni nei casi previsti dalla legge.

ART. 30 - PARERI PREVENTIVI

30.1 - Chiunque può fare richiesta all'Amministrazione Comunale di emissione di un parere preventivo relativamente ad una qualsiasi proposta progettuale.

30.2 - La richiesta di parere preventivo e la proposta progettuale devono contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- la classificazione dell'intervento.
- l'estratto della mappa vigente e la planovolumetrica di massima correlata al contesto urbano ed all'ambiente circostante.
- le destinazioni d'uso previste e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni.
- le soluzioni proposte per l'accesso e l'allaccio alle infrastrutture viarie e tecnologiche.
- eventuale proposte di convenzionamento urbanistico od edilizio ai sensi della legislazione vigente.

Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di una chiara lettura dell'intervento proposto e devono essere accompagnati da una sintetica relazione che illustri i contenuti e gli obiettivi della proposta.

30.3 - Il contenuto del parere preventivo ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del rilascio dello stesso, ma non vincola le future scelte urbanistiche ed i futuri atti di competenza dell'Amministrazione Comunale da emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Detto parere preventivo sarà considerato parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di approvazione degli interventi, pur non costituendo titolo per il rilascio del provvedimento autorizzativo, ma pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.

30.4 - L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire mediante apposita deliberazione il pagamento dei diritti di segreteria per il rilascio del parere preventivo di cui ai punti precedenti.

ART. 31 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

31.1 - In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale ha facoltà di compiere visite sui cantieri ove siano in corso interventi di manutenzione o trasformazione edilizia ed urbanistica di qualsiasi genere e natura per accertare la conformità delle opere alla concessione edilizia, all'autorizzazione, al nulla osta, alla denuncia di inizio attività od alla comunicazione per esecuzione di opere di ordinaria manutenzione ed agli eventuali relativi allegati.

31.2 - Dell'effettuazione delle visite deve essere dato avviso al titolare della concessione, nulla osta, denuncia di inizio attività o comunicazione per esecuzione di opere interne.

ART. 32 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

32.1 - I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità, conservazione e decoro prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene.

Deve anche essere assicurato il decoro e l'igiene dei prospetti interni, degli spazi comuni, dei cortili, dei giardini, ecc..

Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti, nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale, previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

32.2 - Ove il proprietario, dopo invito scritto del Dirigente responsabile del provvedimento regolarmente notificato recante le prescrizioni ed i termini per l'esecuzione degli interventi manutentivi, non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere a sua cura ed a spese del proprietario stesso, previa ordinanza del Dirigente responsabile del provvedimento.

32.3 - Il Dirigente responsabile del provvedimento può, in ogni momento, far eseguire ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune, o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Dell'effettuazione delle visite di controllo dovrà essere dato avviso al proprietario.

TITOLO IV - NORME MORFOLOGICHE

ART. 33 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

33.1 - Misurazione dell'altezza.

L'altezza delle costruzioni, ai fini del rispetto dei limiti di altezza posti dal P.R.G. e delle distanze fra i fabbricati e dai confini, è misurata come prescritto all'art. 2 del presente regolamento.

Per rendere possibile tale verifica il progetto dovrà rappresentare, per ogni fronte, sia la linea di terra a sistemazione avvenuta, sia la linea di terra precedente alla sistemazione e dovrà contenere tutti i dati numerici (quote, distanze, ecc.) e gli schemi grafici necessari ad una completa verifica.

33.2 - Fattori che regolano l'altezza delle costruzioni.

L'altezza delle nuove costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:

- a) dalla disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti esecutivi;
- b) dal rapporto fra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
- c) dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private.

33.3 - Verifica dell'altezza dei fabbricati in rapporto agli spazi pubblici antistanti.

Nelle nuove costruzioni la verifica del rapporto fra fronti e spazi pubblici antistanti deve essere eseguita controllando che le fronti stesse abbiano un'altezza non superiore alla larghezza dello spazio pubblico antistante, eventualmente incrementata di una misura pari al proprio arretramento dal ciglio stradale o dallo spazio pubblico; sono comunque fatte salve le altezze consentite dal P.R.G. nel caso di Piani di Recupero in zona B1 (originario nucleo abitato) e B3, nel caso di piani attuativi nelle zone RU, e infine nel caso di interventi di coordinamento volumetrico di edifici esistenti agli edifici contigui, ove esista un vincolo di facciata. Sono ammessi gli arretramenti e le falde inclinate di copertura contenuti entro una linea inclinata di 45° a partire dall'altezza massima consentita dalla verifica di cui al precedente paragrafo e comunque nel rispetto delle definizioni e prescrizioni dell'art. 2 del presente regolamento.

Non danno luogo a verifica i parapetti delle coperture praticabili e le soluzioni di coronamento architettonico che, a parere della commissione edilizia, siano ragionevolmente proporzionate e stilisticamente giustificate.

33.4 - Altezza massima dei fabbricati.

L'altezza massima dei fabbricati, corrispondente al punto più alto della copertura, o dei volumi tecnici realizzati al di sopra della copertura stessa, od a qualsiasi altra sovrastruttura architettonica e decorativa, non può superare l'altezza del fabbricato ammessa come massimo per più di mt. 4,50, se non eccezionalmente e per giustificate e inderogabili esigenze tecnologiche e di sicurezza.

I volumi tecnici (scale, ascensori, serbatoi, ecc.), indipendentemente dalle loro dimensioni, sono valutati ammissibili, a giudizio della commissione edilizia, se

esteticamente compatibili con l'ambiente circostante e intrinsecamente coerenti con i caratteri architettonici della costruzione.

Nella zona B1 (originario nucleo storico) si dovrà porre particolare attenzione alla dimensione e alla conformazione architettonica dei volumi tecnici, al loro proporzionamento rispetto all'edificio di cui fanno parte, all'impatto visivo corrispondente a vari punti di vista, in particolare dagli spazi pubblici; la commissione edilizia a tale proposito potrà richiedere particolari verifiche grafiche e fotografiche, e soluzioni tecnologiche particolari al fine di una mitigazione dell'impatto.

E' ammessa la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a pergolati, solarium, tendoni, ombrelloni, ecc., con caratteristiche tali da integrarsi correttamente con i luoghi e con gli edifici.

33.5 - Sporti, balconi, bow window.

Sono ammessi, senza effetto sulla verifica dell'altezza delle fronti rispetto agli spazi pubblici, sporti, balconi, bow window la cui sporgenza dalla fronte a cui appartengono non sia superiore a mt. 1,20 e la cui estensione rispetto alla superficie della intera facciata non sia superiore al 50% di essa e purché risultino distaccati di almeno mt. 1,20 dalla linea di confine laterale di edifici contigui; non sussistono limiti di estensione, salvo il rispetto delle distanze laterali di cui al precedente capoverso, quando l'altezza della fronte sia comunque verificata. Maggiori sporgenze rispetto alla misura di mt. 1,20 devono essere compensate da un corrispondente arretramento.

33.6 - Arretramenti dal filo delle strade.

Gli arretramenti interessanti il fabbricato, in tutto o in parte, oppure i piani superiori dello stesso, e le sovrastrutture di cui sopra, sono ammessi solo ove si accordino col carattere degli edifici e dell'ambiente urbano circostante, tenendo conto, quando non esistano edifici in lotti contigui a cui adeguarsi secondo le prescrizioni del successivo comma, degli allineamenti prevalenti nella zona. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono sempre rispettare gli allineamenti prevalenti lungo il lato dell'isolato in cui sono situati; ove non sia chiaramente individuabile un arretramento prevalente il fronte del nuovo edificio o del suo ampliamento si dovrà allineare a quello degli edifici laterali, se questi siano in ugual misura arretrati rispetto al filo stradale, ovvero all'edificio laterale più arretrato.

Arretramenti maggiori e non conformi alle prescrizioni di cui sopra sono ammessi solo per la realizzazione di spazi pubblici o privati di uso pubblico aventi una profondità e una ampiezza tale da caratterizzare e qualificare la zona, avendo comunque cura di risolvere architettonicamente il raccordo o rapporto con gli edifici laterali, soprattutto ai fini di non lasciare frontespizi nudi.

Nel caso di fronti prospettanti su spazi pubblici di diversa larghezza è ammesso il risvolto delle fronti più alte anche in fregio allo spazio pubblico di minor larghezza; la fronte risvoltata, la cui altezza non può essere maggiore ai $\frac{4}{3}$ della larghezza dello spazio pubblico antistante, non deve avere uno sviluppo lineare maggiore a mt. 12.

ART. 34 - DISTANZE FRA I FABBRICATI

34.1 - Nelle diverse zone omogenee, la distanza minima fra i fabbricati, misurata fra pareti, una sola od entrambe, finestrate, ovvero provviste di balconi sporgenti non più di m.1, deve essere:

Zona B1 (originario nucleo abitato):

- per gli interventi definiti da strumenti attuativi del P.R.G., quella qui di seguito definita:

- nel caso di demolizione e ricostruzione, una distanza pari all'altezza dell'edificio preesistente computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

- nel caso di ampliamenti e nuove costruzioni, una distanza non inferiore a 4/5 dell'altezza dell'edificio più alto fra quelli che si fronteggiano e comunque non inferiore a mt. 10;

- per gli interventi ammessi tramite concessione edilizia:

- la distanza esistente.

34.2 - Nelle zone omogenee B diverse dalla B1:

- non inferiore a 4/5 dell'altezza dell'edificio più alto, quando le fronti si sovrappongano per meno di mt. 3 e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto quando la sovrapposizione sia superiore a mt. 3;

- in ogni caso non inferiore a mt. 10.

34.3 - Nelle zone omogenee C e RU (per quanto riguarda le parti di nuova costruzione) e D del P.R.G.:

- fra pareti finestrate, con sovrapposizione uguale o superiore a mt. 12, non inferiore all'altezza dell'edificio più alto,

- fra pareti finestrate, con sovrapposizione inferiore a mt. 12, non inferiore a 4/5 dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 10.

34.4 - Nelle zone B1, B3 e RU, le distanze minime fra i fabbricati fra i quali siano interposte strade o spazi pubblici previsti all'interno del piano attuativo stesso devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt. 5 per lato per strade di larghezza uguale o inferiore a mt. 7,

- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 7.

34.5 - Nei piani attuativi, per ragioni attinenti ad un migliore assetto ed utilizzo degli spazi liberi e della viabilità pubblica o privata possono essere ammesse distanze minori di quelle sopra definite.

34.6 - Nel caso di nuova costruzione od ampliamento di locali accessori questi dovranno rispettare una distanza dal fabbricato principale di almeno mt. 3,00.

ART. 35 - CORTILI E CHIOSTRINE

35.1 - Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, in zona diversa dalla B1, ferme restando le precedenti prescrizioni relative alle distanze fra le pareti finestrate di cui al precedente art. 34.2, i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore a mt. 6,00.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

35.2 - La costruzione di chiostrine può essere ammessa, **in caso di adattamento di vecchi edifici**, esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ripostigli.

Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3,00.

Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

35.3 - Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 36 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

36.1 - Fermo restando il rispetto delle distanze fra i fabbricati (di cui al precedente art. 34) le nuove costruzioni, a prescindere dalla zona omogenea in cui si situano, devono avere una distanza dai confini di proprietà, considerando pareti finestrate e non finestrate, e balconi, non inferiore a mt. 5 e ad 1/2 dell'altezza della parete. Sono ammesse distanze minime inferiori a mt. 5, quando a giudizio della commissione edilizia ciò non rechi pregiudizio estetico ed ambientale, nei seguenti casi ed a condizione che sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto, l'assenso della proprietà confinante:

- a) nel caso di pareti non finestrate quando sia rispettata una distanza non inferiore a mt. 3, ovvero i fabbricati siano costruiti in aderenza;
- b) ove se si tratti di volumi destinati a funzioni accessorie, come autorimesse, impianti tecnici a servizio esclusivo degli edifici, che abbiano una altezza all'estradosso non superiore a **mt. 2,80**;

36.2 - L'Amministrazione Comunale, allorché l'assetto planovolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione attuativa del P.R.G., può prescrivere che i rapporti fra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento e orientamento delle costruzioni.

Il suddetto criterio può essere applicato, anche nel caso di semplice concessione, quando sia prevista una edificazione in serie aperta o semi-aperta.

36.3 - E' ammessa l'edificazione sul confine di spazi privati adiacenti nei casi di:

- nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute;
- nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti della stessa altezza, purché risulti, sentito il parere della commissione edilizia, un corretto inserimento edilizio ambientale;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- recinzioni;
- box per auto che abbiano una altezza all'estradosso non superiore a **mt. 2,80**;
- cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni;
- ogni altra costruzione purché risulti da impegnativa, con atto regolarmente notificato a cura e spese del concessionario, che il minor arretramento dell'uno corrisponde ad un maggior arretramento dell'altro.

36.4 - Per edifici in fregio a strade, piazze e spazi pubblici, anche a giardino, viene prescritta l'altezza minima di 4 mt.

36.5 - Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, elementi strutturali, pensiline, gronde, insegne, infissi, decorazioni, è così limitata:

- dalla quota 0,00 (marciapiede) alla quota di mt. 5, la sporgenza non deve essere superiore a cm. 20;
- oltre la quota di mt. 5 la sporgenza non deve superare mt. 1,20;
- verso spazi pubblici di larghezza inferiore a mt. 9 non sono ammessi volumi sporgenti, o balconi chiusi lateralmente; possono invece essere realizzati balconi aperti purché sporgenti non più di mt. 0,80.

ART. 37 - PASSI CARRAI NEI NUOVI FABBRICATI

37.1 - La larghezza degli accessi carrai ai nuovi fabbricati o ai loro spazi interni a cortile non deve essere inferiore a mt. 3,50.

La distanza fra due passi carrai contigui non può essere inferiore a mt. 2; salvo casi di evidente impossibilità la distanza dal confine delle altre proprietà deve essere di almeno mt. 3.

L'accesso carraio può essere negato, ovvero il Comune può dettare norme più restrittive di quelle sopra definite, ove esso risulti pericoloso o di ostacolo alla circolazione dei veicoli e dei pedoni lungo gli spazi pubblici antistanti.

37.2 - L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve

essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli di idonea larghezza, tracciato e pendenza e, con rampe dotate di percorso laterale per i pedoni, quando si tratti di autorimesse per più di nove autoveicoli, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive da parte dei Vigili del Fuoco;

in ogni caso tali rampe devono avere tratti di piano antistanti di almeno mt. 4,50 di lunghezza, salvo i casi in cui sia comprovata la impossibilità a realizzarli; nel caso di strade a fondo cieco l'arretramento può essere di soli 3 metri, sempre adottando un cancello elettrico.

Ove il tratto piano antistante la rampa non fosse realizzabile con le misure sopraindicate è obbligatoria la installazione di un cancello con apertura comandata a distanza ;

ART. 38 - AUTORIMESSE

38.1 - Le autorimesse private realizzate con vincolo di pertinenza in adempimento ai parametri minimi disposti del P.R.G. per l'attuazione della legge 122/89, sono escluse dal calcolo dei volumi sia quando vengano realizzate nel sottosuolo od al piano terreno dei fabbricati come anche nel caso in cui sia costruite parzialmente o totalmente fuori terra, se ciò risulta consentito dal P.R.G. o necessario per la presenza nel sottosuolo di falde d'acqua o di roccia compatta, od infine quando si tratti di edifici residenziali di tipo economico (edilizia pubblica o convenzionata), purché tale soluzione, in tutti i casi, sia ritenuta compatibile col contesto edilizio e ambientale.

38.2 - Ove sia consentita la realizzazione di autorimesse interrato si deve intendere che il manufatto deve essere ricoperto da un riporto di terra di almeno 30 cm. di spessore, modellato secondo un disegno unitario e completato da un adeguato impianto arboreo.

ART. 39 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E AMBIENTI DESTINATI ALLA RESIDENZA.

39.1 - Le norme del presente articolo sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento d'Igiene prevalgono sullo stesso e viceversa.

39.2 - Gli alloggi possono essere:

- a pianta libera, quando lo spazio abitabile non risulti separato in modo fisso, con esclusione del solo locale bagno, dell'antibagno e del ripostiglio, da computarsi comunque nel calcolo della superficie minima prescritta.
- a pianta fissa, quando lo spazio abitabile risulti separato in modo fisso per ciascun vano.

39.3 - In ogni alloggio si distinguono le seguenti tipologie di vani:

- a) vani di abitazione: soggiorno, studio, cucina, sala da pranzo, camera da letto;
- b) vani integrativi o accessori: studio, biblioteca, sala di lettura/tv, sala da gioco, verande e tavernette, e vani assimilabili non compresi fra quelli di cui ai punti a) e c);
- c) vani di servizio: angolo di cottura, dispensa, bagno, atrio, disimpegno, corridoio, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba, lavanderia, stireria, ecc.

39.4 - Ogni alloggio a pianta fissa deve essere dotato almeno di:

- un vano soggiorno
- una camera da letto doppia
- un bagno disimpegnato
- una cucina od angolo cottura
- un ripostiglio, localizzato anche all'esterno dell'alloggio stesso, ove si tratti di edificio unifamiliare ovvero di alloggio di superficie netta superiore a mq. 55.

39.5 - Per superficie utile si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezze e della proiezione di eventuali scale interne per la porzione fino ad una altezza utile di mt. 1,80.

Gli alloggi a pianta libera devono avere una superficie utile minima, comprensiva dei locali bagno ed antibagno, di mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Negli alloggi a pianta fissa devono essere rispettate le seguenti dimensioni:

- i vani soggiorno e camera doppia devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00, con il lato minore non inferiore a mt. 3,00;
- i vani cucina, sala da pranzo e camera da letto singola devono avere una superficie utile minima di mq. 9,00, con il lato minore non inferiore a mt. 2,50;
- il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 4,00, con il lato minore non inferiore a mt. 1,80, riducibile a m. 1,55 ove sia dimostrata una funzionale disposizione degli apparecchi igienico sanitari;
- l'eventuale antibagno deve avere una larghezza minima di mt. 1,20 ed una profondità minima di mt. 1,00.
- qualora in un alloggio vi sia più di un bagno, quello principale deve essere della dimensione minima sopra prescritta ed accessibile da corridoio, o disimpegno, od antibagno, mentre gli altri possono essere anche di dimensione inferiore e, qualora abbiano accesso da camere da letto, guardaroba, lavanderia o stireria, possono essere privi di antibagno.
- i vani corridoio, disimpegno ed atrio devono avere una larghezza minima di mt. 1,20, salvo che si tratti di alloggio in edificio unifamiliare ove nella zona notte al piano superiore, ferme restando le prescrizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, tali vani possono avere larghezza inferiore, fino al minimo di mt. 1,00.
- il vano ripostiglio deve avere una superficie utile minima di mq. 0,80, se interno all'alloggio, ed una superficie utile minima di mq. 2,00, se esterno all'alloggio;
- qualora l'alloggio sia privo di vano cucina, deve essere previsto un apposito spazio destinato ad angolo cottura della superficie utile minima di mq. 4,00, con lato minore non inferiore a mt. 1,20, ampiamente comunicante col vano soggiorno

o pranzo.

39.6 - Il numero massimo di utenti ammissibili in un alloggio a pianta fissa, sotto il profilo igienico-sanitario, è definito in relazione alla superficie utile che dovrà essere garantita con un minimo di mq. 28,00 per la prima persona e mq. 10,00 per ogni successiva persona.

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nel certificato di abitabilità deve essere indicato per ogni alloggio il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario.

Un alloggio occupato da un numero di utenti superiore a quanto sopra previsto, deve intendersi antigienico e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento ed igienico edilizie tali da determinare cause di insalubrità, deve essere considerato inabitabile con i conseguenti effetti ai sensi della normativa vigente.

39.7 - Per altezza utile si intende la lunghezza della verticale tracciata dal pavimento al punto più basso dell'intradosso del solaio di copertura (intradosso definito come previsto al precedente art. 2.3.) e, ai fini della verifica igienica di cui sopra, s'intende quella in grado di garantire il rispetto del rapporto di 2,70 mc. per mq. di superficie utile.

Fermi restando gli indici minimi e massimi stabiliti dai successivi commi, ai fini del presente articolo l'altezza media di ogni singolo vano od alloggio monostanza è definita quale media aritmetica ponderata tra le diverse altezze interne in rapporto alla superficie di ciascuna altezza.

L'altezza utile media interna dei vani di abitazione ed integrativi o accessori di cui al precedente comma 39.3 a) e b) non deve essere inferiore a mt. 2,70, mentre per i vani di servizio di cui al comma 39.3 c) non deve essere inferiore a mt. 2,40, ad eccezione dei corridoi e ripostigli per i quali l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,00.

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve avere un'altezza utile inferiore a mt. 2,00 se i locali sono destinati ad uso abitativo e mt. 1,80 se i locali sono destinati ad uso accessorio, misurata come previsto al precedente art. 2.3.

Le superfici con altezza inferiore al minimo devono essere chiuse mediante opere murarie, o arredi fissi, e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, deposito, in relazione all'uso del locale abitabile.

39.8 - Sono ammessi soppalchi che non raggiungano i minimi prescritti dalla normativa vigente, relativamente ad altezza e superficie, solo nel caso in cui essi siano parte integrante di un sistema "a scaffali" per il deposito di beni.

39.9 - Tutti i vani degli alloggi, eccettuati quelli di cui al comma 39.3 c), devono essere dotati di una adeguata superficie finestrata verticale ed apribile, atta ad assicurare l'aerazione e l'illuminazione naturale come prescritto dal Regolamento di Igiene.

Qualora i vani siano posti all'ultimo piano dell'edificio, l'aerazione e l'illuminazione naturale potranno essere realizzate anche con aperture in falda.

L'illuminazione zenitale può concorrere per non più di 1/3 per il raggiungimento dei requisiti richiesti per l'aeroilluminazione naturale diretta dei singoli locali.

39.10 - I requisiti di cui al presente articolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi studi professionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi di abitazione.

39.11 - Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e ampliamento/sopraelevazione, dovranno essere applicate le norme del presente articolo, fermo restando che, ove sussistano verificate impossibilità fisiche, strutturali, e normative (dovute all'applicazione di norme di questo o altro regolamento), potranno essere ammesse deroghe agli specifici contenuti della presente normativa in materia di requisiti minimi degli ambienti, purché le soluzioni funzionali comportino condizioni igienico sanitarie almeno equivalenti.

TITOLO V - REQUISITI ESTETICO-AMBIENTALI E TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

ART. 40 - OGGETTO ED APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE

40.1 - Le norme tecnologiche ed estetico-ambientali disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare le esigenze minime di benessere fisico e psichico dell'uomo e della collettività e per soddisfare le esigenze di rispetto dell'ambiente.

Devono intendersi integrative delle norme vigenti in materia, in particolare del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Restano in ogni caso vincolanti eventuali disposizioni più restrittive dettate da leggi e regolamenti generali e di settore.

40.2 - I requisiti normati sono i seguenti:

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

40.3 - Le norme tecnologiche ed estetico-ambientali hanno valore prescrittivo per gli interventi di nuova costruzione, mentre per gli interventi sugli edifici esistenti esse comportano l'obbligo dell'adeguamento, almeno parziale, in connessione con opere di risanamento e ristrutturazione.

Il rispetto dei requisiti sotto indicati viene valutato in sede di esame del progetto; è facoltà della Amministrazione Comunale chiedere un supplemento di documentazione ai fini di poter meglio valutare la rispondenza alle norme sotto riportate, in particolare a quelle tecnologiche, e infine chiedere le modifiche dei criteri costruttivi ritenute necessarie.

Resta comunque a carico del progettista la responsabilità del rispetto dei parametri stabiliti dalle norme di legge vigenti in materia di risparmio energetico e di requisiti igienici, acustici, illuminotecnici delle costruzioni.

Nei casi controversi, o in particolare quando gli edifici siano destinati a funzioni di uso collettivo e/o per la particolare e disomogenea destinazione possano recare disturbo nel contesto urbanistico in cui si collocano, è possibile il ricorso all'istituto della asseverazione.

40.4 - Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela,

l'applicazione delle tecnologie é subordinata al rispetto delle disposizioni relative alla tutela stessa.

ART. 41 - TUTELA DELL'IMMAGINE E DEL DECORO URBANO, INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO, AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED ALLE RECINZIONI DEFINITIVE

41.1 - Le costruzioni di qualsiasi tipo e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine e in buono stato di conservazione, comprese le coperture, in modo da assicurare, oltre che la funzionalità e la sicurezza, anche il rispetto dei valori estetici e ambientali.

Tutte le pareti esterne, ed i manufatti e materiali che le compongono, devono rispondere a requisiti di durevolezza e igienicità ed a criteri di armonico inserimento nell'ambiente circostante, inoltre devono rispettare, anche nella cura dei dettagli, i migliori canoni costruttivi.

Quando le condizioni di cui sopra non vengano rispettate, sia nel caso di nuove costruzioni, come nel caso di ripristini e manutenzioni, l'Amministrazione può imporre ai proprietari le modifiche e gli interventi necessari: ciò vale sia per garantire la qualità tecnologica e costruttiva e la durevolezza delle costruzioni, sia per assicurare il rispetto e il decoro dell'ambiente.

Il ripristino e la manutenzione di manufatti deve avvenire, a totale carico dei proprietari, con materiali, colori e criteri costruttivi uguali a quelli delle parti che si mantengono, ovvero, se ciò non fosse possibile, con soluzioni unitarie comunque coerenti con i caratteri stilistici e tipologici dell'edificio, considerato nel suo insieme.

E' comunque prescritto, per quanto riguarda gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 17 della L.R. 51/75 e del P.R.G., ovvero nell'ambito di interventi soggetti a procedure di tutela ambientale, l'impiego di materiali, manufatti e colori che si armonizzino con l'ambiente e si riferiscano ai criteri costruttivi tradizionali del luogo.

41.2 - Di norma non è consentita la realizzazione di autorimesse singole con accesso diretto da spazi pubblici. Quando ciò sia necessario per oggettive difficoltà tecniche e risulti compatibile con i caratteri della zona, le serrande devono essere realizzate in modo da simulare cancelli o portoni di accesso di qualità comparabile, per materiali e disegno, a quella delle aperture principali sulle facciate.

Ciò vale anche per i passi carrai e per gli ingressi alle autorimesse collettive.

41.3 - I muri dei fabbricati lungo le strade devono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile pulitura, per una altezza non inferiore a cm. 30 dal piano del marciapiede, o di cm. 50 se il marciapiede non esiste. L'altezza può essere diversa se definita in continuità con le zoccolature degli edifici adiacenti e comunque nel rispetto dell'altezza minima.

Di norma si devono evitare soluzioni volumetriche che comportino la realizzazione

di frontespizi nudi visibili dagli spazi pubblici; quando non siano possibili altre soluzioni tali pareti, anche se provvisoriamente scoperte, devono essere architettonicamente o decorativamente risolte, utilizzando materiali di qualità equivalente a quella delle fronti principali.

41.4 - Le recinzioni, devono avere altezza non superiore a mt. 2,80 e devono essere consone al decoro e ai caratteri dell'ambiente urbano, e del paesaggio nelle aree extra urbane; altezze maggiori sono consentiti in particolari casi (istituti bancari, di ricerca, caserme, ecc.) per i quali si richiede la adozione di particolari misure di sicurezza; le diverse soluzioni adottate (muro pieno, a giorno, in siepe, in legno, ecc.) devono coordinarsi con i tipi maggiormente caratteristici nella zona e/o con le caratteristiche di quelle adiacenti.

Ove sia da adottare una soluzione a muro pieno, con o senza aperture grigliate, la muratura deve essere: in blocchi di pietra naturale a vista (pietra della zona), o in mattoni pieni a vista, o in muratura intonacata, con copertina in pietra o cemento e zoccolatura in pietra. Non sono ammesse recinzioni in cemento amato a vista gettato in opera, salvo che si tratti di particolari o di singoli e parziali elementi di valore decorativo, ovvero di pensiline e simili esteticamente coerenti al carattere della costruzione principale.

Nelle recinzioni deve comunque prevalere su ogni altra soluzione progettuale, senza pregiudizio per la coerenza con le soluzioni prevalenti nella zona, la utilizzazione di siepi e piante eventualmente addossate a recinzioni in ferro e/o rete metallica.

Le aree in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate a verde e/o adeguatamente pavimentate, nonché mantenute in perfetto stato, in modo adeguato alle esigenze del decoro urbano.

Non sono in ogni caso ammesse recinzioni in lastre di cemento se non nel caso di aree situate all'interno di zone industriali ed artigianali del P.R.G.

41.5 - La collocazione, l'apposizione, l'affissione, anche provvisoria, su aree pubbliche, e su spazi privati visibili dagli spazi pubblici, di insegne, immagini, oggetti, manufatti di qualsiasi tipo e per qualunque finalità espositiva, è subordinata ad autorizzazione comunale.

Indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri Enti o Amministrazioni in forza di specifiche disposizioni di legge il sindaco, a tutela dei beni di interesse monumentale, storico, artistico e ambientale, e in genere del decoro degli spazi pubblici, può inibire l'esposizione, ancorché temporanea, di cui al primo comma, se ritiene che essa possa recare pregiudizio al godimento di tali beni, ovvero può stabilire criteri, regole, condizioni da rispettare per tale esposizione.

In particolare per quanto riguarda la zona B1 del P.R.G. non sono ammesse insegne di dimensione sproporzionata rispetto all'edificio su cui devono essere collocate; il loro disegno e la loro dimensione devono risultare coordinati con i partiti architettonici della facciata: indicativamente e salvo esigenze di adeguamento ai motivi architettonici o le insegne adiacenti, l'altezza non potrà essere maggiore a 1/20 dell'altezza della facciata, e la lunghezza non maggiore di m. 4,00; non sono in ogni caso ammesse insegne eccessivamente luminose e a

luce intermittente, nè insegne luminose a bandiera.

Le insegne non possono in ogni caso sporgere dalla facciata per più di 20 cm.; quelle a bandiera sono ammesse ove esiste un marciapiede, purché abbiano una sporgenza dalla facciata non superiore a quella del marciapiede stesso, e devono essere poste ad una altezza non inferiore a mt.3,50 .

L'autorizzazione ad esporre ed apporre oggetti di qualsiasi tipo può essere revocata quando tali oggetti non siano mantenuti in buono stato e puliti.

La rimozione e l'eventuale ripristino di tali elementi, resa necessaria per l'esecuzione di opere pubbliche, stradali, tecnologiche, ecc., è a totale carico dei proprietari.

41.6 - Quando si tratti di realizzare su area pubblica, oppure in aree private direttamente prospettanti su spazi pubblici, manufatti non infissi in maniera definitiva al suolo, seppure allo stesso ancorati, come, verande di bar e ristoranti, chioschi, tende, vetrine e simili, la richiesta di autorizzazione deve essere accompagnata da un progetto del manufatto atto a rappresentarlo dettagliatamente nel contesto.

Tale progetto si comporrà come minimo da: a) rilievo fotografico della zona e del punto specifico in cui il manufatto deve essere collocato; b) disegni in scala 1:50 ed eventualmente 1:20 (pianta, prospetti e sezioni) in cui i prospetti siano rappresentati a colori, così come gli edifici immediatamente adiacenti.

Potrà essere richiesta una rappresentazione prospettica ed eventualmente un fotomontaggio.

Le caratteristiche costruttive ed estetiche dovranno essere definite tenendo conto dei caratteri stilistici e dei valori ambientali del contesto al fine di non determinare stridenti contraddizioni.

41.7 - Quando non nuocciano all'estetica e al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'Amministrazione comunale può autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, ovvero mediante disposizioni unitarie riferite a precisi ambiti o zone, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede, tranne che siano di esclusivo uso pedonale, o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola essere inferiore alla sua larghezza: le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal suolo.

41.8 - Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura sporgenza, compresi entro l'altezza di mt. 2,80, non possono sporgere più di 20 cmt. dal filo del fabbricato.

Nel caso di nuovi edifici o di interventi di ristrutturazioni, restauro e risanamento di edifici esistenti, è vietato realizzare sugli spazi stradali condutture, canne, tubi pluviali, cavi elettrici facenti parte degli impianti privati, sporgenti dal filo del fabbricato; l'eventuale visibilità di tali elementi, ancorché contenuti entro la parete dell'edificio, deve formalmente giustificarsi in relazione ad un progetto unitario

della facciata.

41.9 - Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, negli interventi di restauro e risanamento, gli impianti per le antenne radio e TV devono essere di tipo centralizzato.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

In particolare per quanto riguarda la zona B1 (originario nucleo abitato) si richiede che le antenne vengano collocate in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza e/o di decoro urbano, l'installazione di un impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

41.10 - Le pavimentazioni stradali ed i marciapiedi, demoliti per eseguire opere tecnologiche o edilizie debitamente autorizzate, devono essere ripristinati a regola d'arte a spese del titolare e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro il termine che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione, in relazione a propri programmi, potrà eventualmente stabilire, per i ripristini, nuovi criteri e caratteri esecutivi.

A garanzia della perfetta esecuzione dei ripristini deve essere eseguito, presso la Tesoreria Comunale, il deposito di una congrua somma, di cui il Comune avrà piena facoltà di avvalersi, nel caso di inadempienza o negligenza dei privati nell'eseguire le opere di ripristino.

41.11 - Di norma le cabine per gli impianti tecnologici devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati e, se realizzate all'esterno degli edifici, devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione accessoria. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

41.12 - La realizzazione di manufatti provvisori non infissi al suolo sebbene ad esso ancorati, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, piccole opere provvisorie necessarie ai lavori agricoli, recinzioni provvisorie, anche se costituite da soli pali nascenti e rete ad esclusivo uso agricolo, è soggetta ad autorizzazione nella quale sarà indicata la scadenza, non superiore a otto mesi, o la periodicità dell'autorizzazione.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata entro la data di scadenza della concessione.

In caso di mancata rimozione provvede direttamente il Comune in danno dell'inadempiente.

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

41.13 - Non si dettano norme dettagliate riguardo ai materiali da usarsi, tuttavia la commissione edilizia può verificare che nei progetti i materiali usati in ogni parte dell'edificio e le finiture tecnologiche ed architettoniche siano decorose e conformi alla buona pratica costruttiva.

L'Amministrazione Comunale, tramite i propri organi competenti, per il decoro intrinseco degli edifici e per il loro corretto inserimento nell'ambiente, può richiedere che i materiali i manufatti ed i colori utilizzati negli interventi edilizi siano coordinati con quelli degli edifici circostanti, uniformandosi ai principali elementi formali e costruttivi degli stessi, in particolare quando questi edifici siano anche solo parzialmente rappresentativi, per quanto riguarda i caratteri tipomorfolologici, i materiali ed i colori, della tradizione edilizia locale.

Tale coordinamento, ove richiesto dalla commissione edilizia o prescritto dalle norme di P.R.G., deve dar luogo ad una adeguata esplicitazione negli elaborati di progetto.

In relazione a quanto sopra la commissione edilizia potrà anche richiedere l'eliminazione delle superfetazioni, o delle sovrastrutture non funzionalmente indispensabili, che non rispondono alle caratteristiche richieste dal coordinamento ambientale od alle esigenze intrinseche di decoro.

In modo specifico nel caso di edifici o complessi edilizi situati in zone di recupero, ai sensi della legge 457/78 o in zona B1 (originario nucleo abitato) la commissione edilizia dovrà verificare che le soluzioni volumetriche, le sovrastrutture decorative, i cornicioni, le coperture, i manufatti prefabbricati (serramenti, porte, portoni, griglie, ecc., nonché i materiali, e i colori utilizzati si armonizzino con quelli tradizionali del luogo, con riferimento a quelli degli edifici più rappresentativi sotto il profilo storico e architettonico. Di norma in queste zone non sono ammessi infissi e serrande metalliche, fatta eccezione per le vetrine dei negozi.

41.14 - In tutto il territorio comunale é vietato procedere, senza concessione o autorizzazione edilizia, anche in aree agricole, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.

41.15 - E' vietata qualsiasi opera o modifica dell'assetto fisico del suolo che comporti una alterazione della morfologia delle rogge e dei percorsi d'acqua stagionali, o la loro occlusione.

L'eventuale intubamento può essere autorizzato solo nelle zone urbane e per i tratti in cui ciò risulti effettivamente indispensabile per ragioni di igiene pubblica e sicurezza.

Lungo il loro percorso ogni costruzione autorizzata dovrà rispettare la distanza di almeno mt. 5,00 dalle sponde.

41.16 - Fatte salve le disposizioni del P.R.G. per quanto riguarda la materia di cui al presente comma:

- é vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di materiali, che riguardano attività industriali, artigianali e commerciali.
- é vietato, se non sia previsto da un progetto edilizio regolarmente approvato, rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di

pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche.

- in tutti i progetti presentati relativi a nuove costruzioni e ampliamenti le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rilevate, e indicate nelle planimetrie nella loro dimensione reale, precisando altresì la specie.

- i progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali.

- l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento delle alberature d'alto fusto esistenti, tenuto conto delle condizioni poste dal P.R.G.;

- l'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità, o per altra motivata ragione tecnica che non abbia alternative razionali, certificata dal tecnico progettista, o dal direttore dei lavori, che ne risponde personalmente;

l'autorizzazione potrà imporre l'obbligo di ripiantumazione, in loco od adiacentemente, di nuovi alberi di specie equivalenti per pregio, comunque adatte all'ambiente; nel caso di alberi d'alto fusto abbattuti abusivamente la ripiantumazione è obbligatoria.

Nei nuovi interventi le aree pavimentate carrabili e pedonali di pertinenza degli edifici devono essere dimensionalmente ridotte al minimo, in rapporto alle esigenze funzionali documentate dal progetto.

Le costruzioni sotterranee esterne al perimetro degli edifici e delle zone pavimentate devono avere una copertura in terra di almeno **cm. 30**.

Nelle zone del Piano Regolatore dove sia prevista, all'interno dei singoli lotti, la realizzazione di un'area a giardino in forma definitiva, devono essere impiegate, in un rapporto equilibrato, specie arboree di alto fusto e arbustive.

41.17 - Per ogni nuova costruzione o ampliamento di costruzione esistente si deve prevedere, nell'area libera di pertinenza, la realizzazione di una superficie filtrante nelle proporzioni stabilite per le diverse zone dal P.R.G. Nel caso dell'impiego di una pavimentazione di blocchetti filtranti la superficie pavimentata va considerata al 50%.

ART. 42 - REQUISITI TERMICI E IGRONOMICI

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

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore alla temperatura massima prevista dalla normativa vigente in materia.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi.

42.2 - Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di

condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

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

ART. 43 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

43.2 - L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale i locali destinati a:

- a) uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dell'intera superficie.
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
- d) i vani di cui al precedente art.39.3 c), ad esclusione del primo bagno.
- e) i locali in genere non destinati alla permanenza di persone.
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

43.3 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei locali e, ove possibile, la visione diretta dell'esterno.

43.4 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

ART. 44 - REQUISITI ACUSTICI

44.1 - Per indice di valutazione si intende il parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusto quanto disposto dalle norme ISO/R 717-1968 ed ISO 140-1978/pari IV, V, VII.

44.2 - Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi prodotti e percepiti nei loro locali e negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi e prescritti dalla normativa vigente in materia.

44.3 - Le pareti perimetrali ed i solai esterni degli alloggi devono essere realizzati con isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione, a porte e finestre

chiuse, non sia inferiore a 30 dB.

44.4 - Le pareti perimetrali ed i solai interni degli alloggi devono essere realizzati con isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione, a porte e finestre chiuse, non sia inferiore ai seguenti valori:

a) pareti e solai contigui con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale, 36 dB.

b) pareti e solai contigui con altri alloggi, 42 dB.

c) pareti e solai contigui con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive, 50 dB.

Ove nei locali specificati al precedente punto c) siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB, il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali ed i solai isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

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

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

44.7 - In zone particolarmente inquinate od in situazioni particolari anche relative a singoli locali, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici aventi indice di valutazione maggiore di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale o dell'attività esercitata.

ART. 45 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

45.2 - In casi particolari l'aerazione può essere "non naturale" ma "attivata" con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione almeno attivata:

a) uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dell'intera superficie.

b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative,

nonché i pubblici esercizi.

c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.

d) locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni, ad esclusione del primo bagno.

e) locali in genere non destinati alla permanenza di persone.

f) angoli cottura.

g) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

45.3 - In ogni caso l'aerazione naturale diretta dovrà essere assicurata almeno per il **67%** della superficie prescritta con serramenti verticali apribili.

Per il restante **33%** potrà essere realizzata anche con aperture inclinate od orizzontali inserite nella copertura.

ART. 46 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

46.1 - Gli edifici devono fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti impianti e servizi fondamentali:

a) impianto per aerazione "attivata" nei locali in cui è assente l'aerazione "naturale" o necessita di integrazione e **nei quali non vi sia obbligo della sola aerazione naturale diretta.**

b) riscaldamento.

c) distribuzione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e, dove non esiste, da un particolare impianto di sollevamento.

d) distribuzione dell'acqua calda.

e) distribuzione dell'energia elettrica.

f) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

g) trasporto verticale delle persone e delle cose, per gli edifici con unità immobiliari che prevedano la permanenza di persone oltre il terzo piano fuori terra.

h) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico.

i) protezione dagli incendi, ove richiesto.

l) distribuzione del gas di rete, nelle zone raggiunte da tale servizio.

m) espulsione dei gas combustibili.

46.2 - Gli impianti permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti norme in materia e in modo che risulti agevole la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio ed i contatori generali e divisionali (salvo diverse disposizioni delle aziende di erogazione e gestione) devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate.

ART. 47 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ'

47.1 - I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, di qualsiasi tipo e natura, non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

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

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

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte senza che gli elementi che li costituiscono subiscano danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

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

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

Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso (coperta e chiusa su ogni lato).

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

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

47.5 - Sono possibili deroghe alle prescrizioni del presente articolo nel caso di costruzioni sottoposte a speciali vincoli di tutela o soggette a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

ART. 48 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA ED ALLA DURABILITÀ'

48.1 - Il proprietario dell'edificio é responsabile, oltre che della buona manutenzione, della stabilità dell'edificio e delle sue parti e dell'osservanza di tutte le norme in vigore riguardanti la sicurezza delle persone e la tutela delle cose.

Gli edifici, gli elementi costruttivi, i materiali ed i loro colori devono avere requisiti tecnici tali da garantire una buona stabilità nel tempo, nelle condizioni di impiego. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere soluzioni tecniche e

costruttive alternative a quelle proposte, nel caso in cui ritenesse non sufficientemente garantita tale esigenza di stabilità.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Gli elementi decorativi e sovrastrutturali devono essere applicati agli edifici mediante l'impiego di tecniche e materiali che garantiscano un fissaggio stabile nel tempo ed un facile intervento di consolidamento nel caso di distacco accidentale.

48.2 - I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

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

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

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

48.3 - Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti ed indipendentemente dal rispetto formale delle norme di prevenzione degli incendi, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, della incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da ridurre il rischio di diffusione degli incendi.

A tale riguardo si prescrive che le finestre di unità edilizie fra loro contigue siano poste ad una distanza di almeno mt.0,75 dal limite di proprietà.

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

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

In ogni caso i percorsi principali di accesso esterni devono essere illuminati anche nelle ore notturne.

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

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

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ove se ne ravvisi la necessità, chiederne l'installazione a cura e spese del proprietario, anche successivamente al rilascio della concessione edilizia.

ART. 49 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

49.1 - Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte, ma devono anche poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutte.

49.2 - In relazione all'impiego di materiali di facciata completamente impermeabili e di serramenti dotati di guarnizioni a tenuta si dovrà prevedere, in sede di progetto, l'adozione di sistemi di areazione naturale o meccanica dei locali (aeratori alle finestre, alle porte d'ingresso, nei cassonetti, ecc.) in grado di garantire un sufficiente e regolato ricambio d'aria quando gli alloggi restino chiusi e non abitati.

49.3 - Gli elementi costitutivi degli edifici non devono essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

49.4 - Tutti i locali che presentano permanenza anche temporanea di persone (escludendo quindi solo depositi e simili) devono avere un'intercapedine o un vespajo aerato dell'altezza di almeno cm. 30

in corrispondenza di tutte le superfici orizzontali e verticali a contatto col terreno. Le fondazioni devono essere isolate in modo da non permettere la risalita dell'umidità.

Le intercapedini devono essere perfettamente drenate e quelle sotto i pavimenti o a contatto dei muri contro terra devono essere in comunicazione tra loro, abbondantemente aerate e comunicanti con l'esterno a mezzo di bocchette grigliate.

ART. 50 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

50.1 - Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessorizzati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti dalla normativa vigente in materia.

50.2 - Gli impianti di smaltimento delle acque devono essere progettati e realizzati distinti per:

a) acque meteoriche od acque che, secondo il parere del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale della competente A.S.L., possano essere ad esse assimilate.

b) acque luride od acque che, secondo il parere del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale della competente A.S.L., possano essere ad esse assimilate.

c) acque di scarico industriale.

Lo schema dell'impianto di smaltimento delle acque di scarico dovrà essere chiaramente illustrato su una planimetria di progetto che dovrà essere allegata,

quale elaborato indispensabile, alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione, nonché alla denuncia di inizio attività e alla comunicazione di opere interne ove gli interventi previsti comportino modifiche all'impianto stesso.

50.3 - Per agevolare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili, i nuovi edifici devono essere dotati di appositi spazi di raccolta, igienicamente adeguati, situati possibilmente in posizione distaccata dall'edificio principale e protetti alla vista dagli spazi esterni pubblici: tali spazi attrezzati devono avere una superficie almeno pari a mq. 1 per ogni unità immobiliare residenziale, con un minimo di mq. 2,5, nel caso di edifici unifamiliari e di mq. 3,5 nel caso di edifici bifamiliari e trifamiliari.

Questi spazi devono essere pavimentati con materiali facilmente lavabili e devono essere dotati di prese d'acqua e scarichi.

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 51 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

51.1 - Qualora la concessione rilasciata preveda la necessità di richiesta dei "punti fissi" il titolare della concessione, o il direttore dei lavori, deve provvedervi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata all'ufficio tecnico comunale; la richiesta potrà riguardare:

- a) la determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera ;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché i punti di presa dell'acquedotto.

51.2 - Entro dieci giorni dal riferimento l'ufficio tecnico deve provvedere a svolgere le operazioni suddette redigendone verbale in doppio esemplare. In caso di inutile decorso del suddetto termine il concessionario, o il direttore dei lavori, eventualmente in accordo con l'ufficio tecnico, redigeranno autonomamente tale verbale, inviandone copia al comune.

Le spese per misurazioni, rilievi, personale, ecc. sono a carico del richiedente.

ART. 52 - DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI

52.1 - Entro dieci giorni dall'inizio dei lavori il titolare della concessione deve darne comunicazione all'amministrazione comunale. Tale comunicazione deve contenere il nominativo del costruttore e del direttore dei lavori, con i relativi indirizzi di residenza e domicilio. Questi devono firmare congiuntamente il documento per accettazione.

52.2 - Ai fini della validità delle concessioni per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere consistenti, che non si limitano all'impianto del cantiere e alla esecuzione di scavi o di sistemazioni del terreno con singole o parziali opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti, devono consistere nella esecuzione di parti rilevanti delle fondazioni e dei muri di elevazione.

52.3 - Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno dieci giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 53 - DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

53.1 - I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, allacciamenti, impianti igienici e fognature, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata mediante dichiarazione del direttore dei lavori, sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del progetto approvato o dell'autorizzazione, e di ogni altra prescrizione.

53.2 - Dell'ultimazione dei lavori l'ufficio tecnico si riserva di redigere apposito verbale, in contraddittorio con il titolare della concessione o autorizzazione e col direttore dei lavori. Circa l'effettuazione delle necessarie visite di controllo sarà dato avviso da parte dell'ufficio tecnico comunale.

ART. 54 - DISCIPLINA E SICUREZZA DEL CANTIERE

54.1 - Fatte salve le norme generali vigenti sulla sicurezza dei cantieri si prescrive quanto segue:

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

- a) nome e cognome, del titolare della concessione, ed eventualmente dell'amministrazione pubblica titolare dei lavori**
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;**
- c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;**
- d) nome, cognome e qualifica del responsabile del cantiere;**
- e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.**

Tale affissione è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

54.2 - Nel cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia autentica dei medesimi.

54.3 - Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile. In particolare gli angoli sporgenti delle recinzioni devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e muniti di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

La recinzione deve essere eseguita con materiali e modalità costruttive che ne

garantiscono la solidità sia agli agenti atmosferici (in particolare al vento), che alla manomissione. Il Comune, per particolari esigenze di decoro può imporre l'impiego di legname eventualmente verniciato o di lamiere piane o ondulate e negare l'uso di reti di plastica.

Le recinzioni non devono essere trasparenti, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno mt. 2; l'amministrazione comunale ha facoltà di servirsene per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

54.4 - Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

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

Le strutture provvisorie e i mezzi d'opera devono avere i requisiti di sicurezza ed essere dotati di tutti gli accorgimenti previsti dalle leggi vigenti in materia antinfortunistica.

54.5 - Il responsabile del cantiere deve provvedere al costante mantenimento della pulizia delle strade pubbliche per tutta l'estensione del cantiere.

54.6 - Le costruzioni provvisorie per servizi igienici e gli impianti per l'acqua potabile e la fognatura devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

54.7 - Il rispetto delle norme antinfortunistiche è per legge affidato ad un tecnico responsabile, ma l'assuntore, che dovrà provvedere alle prescritte assicurazioni anche per quanto riguarda eventuali danni arrecati a persone o cose circolanti sulla pubblica via o nelle aree confinanti.

54.8 - Il Sindaco in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 55 - SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da non compromettere la sicurezza e l'agibilità degli stabili, delle aree private, nonché degli spazi pubblici adiacenti.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere

immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata

comunicazione al sindaco.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di legge in materia.

ART. 56 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI E PULIZIA DELLE STRADE

E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati alle pubbliche discariche.

In cantiere si dovrà tenere conto delle eventuali disposizioni comunali relative alla raccolta differenziata dei rifiuti, predisponendo adeguati luoghi di raccolta.

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della strada pubblica per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

ART. 57 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

Il concessionario che interrompa per qualsiasi ragione i lavori ha l'obbligo di comunicarlo immediatamente all'Amministrazione comunale e di far eseguire tutte quelle opere che a giudizio insindacabile dell'autorità comunale stessa risultano necessarie per eliminare pericoli, per garantire la stabilità delle opere costruite, per assicurare adeguate condizioni igieniche.

ART. 58 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

Immediatamente dopo il compimento dei lavori l'esecutore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento e perfettamente ripristinato nella sua condizione originaria.

La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio tra le parti (esecutore dei lavori e tecnico comunale) e con la redazione di apposito verbale.

ART. 59 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurare la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei Vigili Urbani.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e alle costruzioni prima del rilascio del certificato di abitabilità e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Delle visite di controllo in corso d'opera effettuate dai tecnici comunali sarà dato preventivo preavviso, per scritto, al titolare della concessione o autorizzazione, o al direttore dei lavori, specificando il giorno e l'ora.

Fermi restando i casi previsti dall'art. 4, comma 2, della legge 28/2/1985, n° 47, e da altre eventuali

disposizioni di legge, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti, e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunta effettivamente la direzione ovvero non sia stata comunicata all'Amministrazione comunale la sua eventuale sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione sia stata ottenuta in base a dichiarazione, tipi, e disegni non corrispondenti al vero;

Qualora il Sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Il Sindaco provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma di legge.

ART. 60 - ESECUZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- d) delle cautele necessarie, per ragioni di sicurezza, nel caso di interruzione dei lavori;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) del ripristino nel caso di rimozione non autorizzata del numero civico;
- g) della rimozione delle insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni e delle procedure del

presente regolamento;

h) della coloritura delle facciate visibili da vie e spazi pubblici, in contrasto con l'ambiente;

i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;

l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio il sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti il sindaco procede alla esecuzione d'ufficio, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

In caso di esecuzione d'ufficio delle opere l'amministrazione comunale potrà avvalersi dei depositi cauzionali o delle fidejussioni eventualmente eseguite a suo favore, ovvero può procedere alla riscossione coatta a norma di legge.

ART. 61 - ASSEGNAZIONE ED APPLICAZIONE DEI NUMERI CIVICI

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

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

61.2 - L'indicatore del numero civico, fornito dall'Amministrazione comunale, deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, in posizione ben visibile, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

61.3 - In caso di demolizione dell'edificio o di soppressione di porte esterne di accesso aventi numero civico o di variazioni della numerazione civica, il proprietario deve restituire all'Amministrazione comunale, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

61.4 - L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire mediante apposita deliberazione il pagamento dei diritti di segreteria per la fornitura dell'indicatore del numero civico.

ART. 62 - ESECUZIONE E MANUTENZIONE DI MANUFATTI ED IMPIANTI PUBBLICI

62.1 - L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso notificato agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici.
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica.
- c) numeri civici.
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti.
- e) mensole, ganci, tubi e cavi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori.
- f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
- g) quant'altro di pubblica utilità.

62.2 - I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al precedente 62.1, non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

62.3 - Nel caso in cui l'apposizione di una insegna, regolarmente autorizzata, comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

62.4 - Nel caso di riattamento (risanamento igienico, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica), manutenzione o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, targhe, tabelle, elementi decorativi o segnaletici di interesse generale, l'esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione comunale la quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto, a sue spese, a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

62.5 - Nell'ambito degli interventi di riattamento, manutenzione o modificazione degli edifici o di porzione di essi, qualora fosse tecnicamente possibile, l'Amministrazione comunale può prescrivere che gli elementi di cui al precedente comma, ovvero tubi, canne e cavi di impianti tecnologici, siano collocati sotto l'intonaco o comunque in modo tale da non alterare l'aspetto della facciata. Le spese necessarie per la realizzazione di tali interventi saranno a carico del proprietario dell'edificio per quanto riguarda le opere edilizie (spacchi per realizzare la traccia, fornitura dei tubi e ripristino dell'intonaco) e dell'Amministrazione comunale per quanto riguarda l'adeguamento, la modifica od il ripristino dell'impianto (spostamento o sostituzione dei cavi e di tutti gli elementi costituenti l'impianto pubblico).

ART. 63 - SISTEMAZIONE DI AREE LIBERE E CAVE

63.1 - Il Sindaco può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere

che le aree inedificate, dismesse od abbandonate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate, o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,00 e non superiore a mt.3,00 e siano di aspetto decoroso.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI VARIE

ART. 64 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

64.1 - Coloro che per qualsiasi motivo intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere all'Amministrazione comunale apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo dell'occupazione e le opere che si intendono eseguire.

La concessione deve stabilire le prescrizioni da rispettare, il periodo massimo di durata e l'entità della garanzia fideiussoria del concessionario a favore del Comune.

64.2 - L'occupazione permanente o temporanea è concessa dal Sindaco purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze specifiche dell'Amministrazione Pubblica con particolare riferimento alla viabilità.

64.3 - L'autorizzazione temporanea è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata, oltre che al versamento cauzionale di cui sopra, anche al pagamento della tassa sull'occupazione di spazi e aree pubbliche.

64.4 - Trascorsi trenta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, eseguito sotto la direzione dell'Ufficio tecnico Comunale e a spese del titolare della concessione, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

64.5 - E' soggetta a concessione, alle stesse condizioni di cui sopra, anche la realizzazione su suolo pubblico di intercapedini e aperture grigliate per aerare ed illuminare scantinati. La manutenzione e la sicurezza di tali realizzazioni è sotto la totale responsabilità del concessionario.

64.6 - La realizzazione di manufatti e costruzioni su suolo pubblico comporta l'assunzione di ogni responsabilità, da parte del concessionario, circa le opere anche impreviste che si rendessero necessarie per il ripristino o la modifica di impianti, privati o pubblici, esistenti nel sottosuolo. Gli interventi su fognature, cavidotti, tubazioni ecc. di interesse pubblico devono essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale ed eseguite sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico, senza onere per l'Amministrazione.

64.7 - Le concessioni di suolo pubblico per la realizzazione di parcheggi o altre attrezzature private di particolare valore economico e importanza anche collettiva possono avere durata illimitata oppure una scadenza a lungo termine. Tale durata è stabilita nell'atto di concessione in relazione al carattere dell'opera; in tale atto si stabilirà anche l'entità del corrispettivo economico della concessione, con riferimento al vantaggio economico che il privato ricaverà nel tempo dall'uso del

suolo pubblico.

64.8 - Qualora le attrezzature private siano realizzate in sottosuolo e resti di proprietà pubblica il suolo ogni onere di manutenzione dell'opera interrata è di competenza del concessionario che dovrà anche provvedere a sue spese al perfetto ripristino delle aree esterne pubbliche nel caso in cui i lavori di manutenzione ne imponessero la parziale demolizione. Tali lavori dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, che stabilirà anche i tempi e le modalità tecniche dell'intervento.

**ART. 65 - AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE, PARCHEGGI,
ATTREZZATURE SPORTIVE, A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI O
DEGLI EDIFICI.**

65.1 - La realizzazione di attrezzature private definite come "verde di pertinenza" e "parcheggi di pertinenza" è strettamente connessa, per quanto riguarda la delimitazione dell'area, le caratteristiche del progetto, l'uso e la gestione, all'edificio principale.

65.2 - E' quindi fatto divieto di cedere a terzi la proprietà e l'uso di tali attrezzature scorporandole dall'edificio principale.

65.3 - E' anche stabilito l'obbligo per i proprietari di mantenerle in stato di agibilità, di efficienza e di decoro, provvedendo alle necessarie manutenzioni.

65.4 - Per le attrezzature private realizzate in concessione su suolo pubblico sarà l'atto di concessione a definire, oltre a quanto stabilito dal presente Regolamento, gli obblighi del privato circa i caratteri della costruzione e la manutenzione nel tempo.

In ogni caso, la esecuzione di parcheggi privati in sottosuolo, in aree di proprietà pubblica, comporta l'assunzione da parte del concessionario di ogni onere circa le opere di manutenzione da eseguire nel tempo, comprese quelle relative all'eventuale necessario disfacimento e ripristino delle sistemazioni sovrastanti (strade, piazzali, verde, ecc.) di proprietà o di uso pubblico. Il comune quindi non potrà essere in nessun modo chiamato a concorrere alle spese necessarie alla manutenzione.

65.6 - Non sono soggette ad autorizzazione o concessione, le normali opere di allestimento e manutenzione dei giardini (salvo quanto eventualmente prescritto dal P.R.G.) devono tuttavia essere comunicate all'Amministrazione comunale le opere concernenti l'allestimento di attrezzature scoperte per il gioco e lo sport che non necessitino di opere edilizie (scavi, fondazioni, murature) oltre la normale infissione nel suolo di elementi portanti verticali su fondazioni isolate.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 66 - MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

66.1 - Per la modifica delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio dovrà essere seguito lo stesso iter di approvazione del Regolamento stesso.

66.2 - Fanno eccezione a quanto disposto dal precedente punto 66.1 le variazioni che riguardino esclusivamente:

a) modifiche alla composizione della commissione edilizia comunale.

b) adeguamenti o modifiche imposti da leggi statali o regionali.

L'approvazione di tali modifiche potrà avvenire con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 67 - NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE

67.1 - Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul BUR della relativa delibera di approvazione.

67.2 - Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale sono abrogati il precedente Regolamento ed ogni norma in contrasto con il nuovo.

67.3 - Le norme del presente Regolamento Edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al giorno della sua entrata in vigore. Detti progetti restano sottoposti alla disciplina del Regolamento Edilizio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 24 luglio 1974 e sue successive modifiche ed integrazioni.

67.4 - Tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio sono demandate al Consiglio Comunale che dovrà esprimersi in merito, sentito il parere della Commissione Edilizia, formalizzando una deliberazione di interpretazione autentica.