

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova



PIANO REGOLATORE GENERALE

Aggiornamento al 04.10.05: varianti parziali al PRG e SUA

Regolamento edilizio

Il Sindaco

Marcello Volpato

Il Segretario Generale

Dott. Gerlando Gibilaro

Il Tecnico Incaricato

dell'aggiornamento

ELABORATO REDATTO: GENNAIO 2006

AGGIORNATO:

REV: 00

ULTIMA VARIANTE AL PRESENTE
ELABORATO APPROVATA IL:

12.09.2005



Il PRG Vigente aggiornato al 29.03.05 contiene le varianti: I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII - VIII bis - IX - X - XI - XIII
 Non contiene la XII e XIV variante.

CRONISTORIA VARIANTI	STRUMENTO URBANISTICO		ADOZIONE	APPROVAZIONE	PUBBLICAZIONE	ENTRATA IN VIGORE
	PRG	art. 42 L.R. n° 61/85	DCC n° 101 del 3.7.89 e 102 del 4.7.89	DGR n° 2643 del 27.04.1990	BUR n° 53 del 10.07.1990	25.07.90
	I° variante	art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 59 del 31.07.1992	DGR n° 5659 del 16.12.1993	BUR n° 36 del 29.04.1994	14.05.94
	II° variante	art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 80 del 20.11.1992	DGR n° 5535 del 07.12.1993	BUR n° 5 del 18.01.1994	02.02.94
	III° variante	art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 25 del 17.05.1996	DGR n° 3235 del 23.09.1997	BUR n° 85 del 17.10.1997	01.11.97
	IV° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 25 del 29.06.1998	DCC n° 40 del 21.09.1998	BUR n° 106 del 27.11.1998	12.12.98
	V° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 26 del 29.06.1998	DGR n° 2610 del 27.07.1999	BUR n° 73 del 24.08.1999	08.09.99
	VI° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 39 del 27.09.1999	DCC n° 52 del 03.12.1999	Albo Pretorio il 12.01.2000	11.02.00
	VII° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 21 del 03.04.2001	DGR n° 2521 del 13.09.2002	BUR n° 99 del 08.10.2002	23.10.02
	VIII° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 22 del 03.04.2001	DCC n° 45 del 02.07.2001	Albo Pretorio il 04.07.2001	03.08.01
	VIII° var. bis	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 62 del 25.10.2001	DCC n° 72 del 20.12.2001	Albo Pretorio il 28.12.2001	27.01.02
	IX° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 2 del 18.02.2002	DCC n° 17 del 02.05.2002	Albo Pretorio il 28.05.2002	27.06.02
	X° variante	art. 6 L.R. 23/1999		Decreto del Presidente della Regione n° 1605 del 12.12.2003	BUR n° 2 del 06.01.2004	21.01.04
	XI° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 33 del 05.08.2003	DCC n° 40 del 26.09.2003	Albo Pretorio il 01.10.2003	31.10.03
	XII° variante	art. 24 L.R. 27/2003	DCC n° 17 del 23.04.2004	DGR n° 1612 del 28.06.2005	Albo Pretorio il 23.09.2005	
	XIII° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 4 del 16.02.2005	DCC n° 14 del 12.05.2005	Albo Pretorio il 23.05.2005	23.06.05
	XIV° variante	Art.19 DPR 327/01 e art.24 LR 27/03	DCC n° 34 del 27.07.2005			

Il presente elaborato non costituisce documento ufficiale per il quale si rinvia ai rispettivi fascicoli originali. Pertanto, stante la sua natura meramente informativa, si declina da ogni responsabilità conseguente ad eventuali errori in esso contenuti o che potessero derivare da indicazioni non conformi ai documenti di riferimento.

Indice

TITOLO PRIMO.....	1
NORME GENERALI.....	1
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento.....	1
TITOLO SECONDO.....	2
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	2
Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria.....	2
Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria.....	3
Art. 4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	4
Art. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia e su edifici oggetto di condono edilizio - L. 47/85.....	5
Art. 6 - Interventi di nuova costruzione.....	5
Art. 7 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela.....	6
Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori.....	6
Art. 9 - Interventi di demolizione.....	7
Art. 10 - Interventi per opere interne - art. 76 L.R. 61/85.....	7
Art. 11 - Interventi non ultimati.....	8
Art. 12 - Interventi per manufatti provvisori.....	8
Art. 13 - Interventi urgenti.....	8
Art. 14 - Varianti in corso d'opera.....	9
Art. 15 - Opere da eseguirsi dal Comune.....	9
Art. 16 - Modifiche della destinazione d'uso.....	9
Art. 17 - Deroche al Regolamento edilizio.....	10
Art. 18 - Norme per la presentazione dei progetti - elaborati.....	10
TITOLO TERZO.....	16
COMMISSIONE EDILIZIA.....	16
Art. 19 - Competenze della Commissione Edilizia.....	16
Art. 20 - Composizione e costituzione della Commissione Edilizia.....	16
Art. 21 - Procedure e funzionamento della Commissione Edilizia.....	17
TITOLO QUARTO.....	19
NORME DI PROCEDURA.....	19
Art. 22 - Dichiarazione urbanistica.....	19
Art. 23 - Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela.....	19
Art. 24 - Richiesta di documentazione integrativa.....	19
Art. 25 - Il preprogetto.....	20
Art. 26 - Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata.....	20
Art. 27 - Autorizzazione preliminare per sondaggi.....	20
Art. 28 - Titolo per ottenere la Concessione e l'Autorizzazione.....	20
Art. 29 - Domanda di Concessione Edilizia.....	21
Art. 30 - Domanda di Autorizzazione Edilizia.....	21
Art. 31 - Rilascio della Concessione e Autorizzazione Edilizia.....	22
Art. 32 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.....	24
Art. 33 - Onerosità della Concessione.....	24
Art. 34 - Rimborso delle spese per sopralluoghi.....	24
Art. 35 - Evidenza della Concessione o Autorizzazione del progetto.....	24
Art. 36 - Termini di inizio e ultimazione dei lavori oggetto di concessione.....	25
Art. 37 - Adempimenti prima dell'inizio dei lavori.....	26
Art. 38 - Abitabilità e agibilità.....	27
Art. 39 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità.....	28
Art. 40 - Autotutela sulla concessione o autorizzazione.....	28
Art. 41 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio.....	28
TITOLO QUINTO.....	29
CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI.....	29
Art. 42 - Accesso dei veicoli dagli spazi esterni.....	29
Art. 43 - Cortili.....	29

Art. 44 - Cavedio o chiostrina	30
Art. 45 - Decoro degli edifici	30
Art. 46 - Decoro delle aree scoperte.....	31
Art. 47 - Recinzione delle aree private.....	31
Art. 48 - Alberature e spazi scoperti.....	32
Art. 49 - Marciapiedi	32
Art. 50 - Portici pubblici e di uso pubblico	33
Art. 51 - Elementi che sporgono da facciate ed aggettano su suolo pubblico o di uso pubblico	33
Art. 52 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano su suolo privato accessibile al pubblico.....	34
Art. 53 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie	34
Art. 54 - Scale esterne	34
Art. 55 - Scale ed ascensori	34
Art. 56 - Coperture	35
Art. 57 - Illuminazione dei locali sotterranei.....	35
Art. 58 - Barriere architettoniche e norme di sicurezza.....	35
TITOLO SESTO	37
PRESCRIZIONI TECNICHE	37
Art. 59 - Igiene del suolo e del sottosuolo.....	37
Art. 60 - Protezione dall'umidità	37
Art. 61 - Requisiti termici e idrotermici	38
Art. 62 - Requisiti illuminotecnici.....	38
Art. 63 - Requisiti acustici.....	38
Art. 64 - Fumi, polveri ed esalazioni	39
Art. 65 - Aerazione dei locali	39
Art. 66 - Caratteristiche dei locali	39
Art. 66 bis – Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998	42
Art. 67 - Impianti al servizio dell'agricoltura	42
Art. 68 - Scarichi.....	43
Art. 69 - Scavi	43
Art. 70 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici	43
Art. 71 - Disposizioni antincendio e norme per impianti elettrici, impianti di distribuzione gas, centrali termiche, depositi di materiali infiammabili, ecc.....	44
TITOLO SETTIMO	45
CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	45
Art. 72 - Recinzioni provvisorie.....	45
Art. 73 - Opere provvisorie del cantiere.....	46
Art. 74 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.....	46
Art. 75 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico	46
TITOLO OTTAVO	47
DISPOSIZIONI VARIE.....	47
Art. 76 - Indicatori stradali ed altri apparecchi.....	47
Art. 77 - Numero civico degli edifici	48
TITOLO NONO	49
DEFINIZIONI E METODI DI MISURA	49
Art. 78 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi	49
Art. 79 - Parametri urbanistici ed edilizi	49

TITOLO PRIMO

NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, sul soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Sono abrogati tutti i Regolamenti Comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

TITOLO SECONDO

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria

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

- le opere necessarie a riparare o consolidare le strutture, le murature portanti e non portanti e le coperture;
- l'apertura e chiusura di fori e di porte all'interno di singole unità immobiliari;
- l'installazione, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili;
- le opere di finitura di un fabbricato già ultimato che riguardino l'esecuzione di impianti tecnologici interni, le tinteggiature, gli infissi;
- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
- le opere urgenti disposte dal Sindaco;
- gli interventi finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico degli edifici;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti Pubblici competenti;
- gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione;
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti su strada senza opere murarie fuori terra;
- tutti gli altri interventi non soggetti a concessione, autorizzazione, denuncia.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, quando le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

Per gli edifici situati nel centro storico ogni intervento di manutenzione ordinaria è subordinato ad autorizzazione o concessione secondo quanto disposto dalle norme di attuazione del P.P. Centro Storico.

Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria

Definizioni

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano:

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

Le opere non devono modificare il numero delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, la sagoma e i prospetti dell'edificio e non possono aumentare la superficie di calpestio senza considerare, a tal fine, l'aumento di superficie dovuto alla eliminazione di strutture interne.

Le opere non devono pregiudicare la statica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di valore storico, architettonico, ambientale, che vanno invece tutelati.

Procedimenti

Fatto salvo quanto disposto all'art. 10 per le opere interne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

Decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi autorizzate e il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Art. 4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Definizioni

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; nonché al recupero funzionale dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza.

Gli interventi si attuano mediante:

- 1) Consolidamento strutturale riguardante:
 - a) il consolidamento di parti delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche affini a quelle originali;
 - b) la sostituzione di parte delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche anche diversi da quelli preesistenti, purché coerenti con i caratteri dell'insieme.
- 2) Adeguamento funzionale riguardante la costruzione e demolizione di tramezzature, l'inserimento e l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione dei vani. Gli interventi, che possono prevedere anche una diversa utilizzazione dell'edificio, devono essere coerenti con i suoi caratteri tipologici e morfologici.
- 3) Riqualificazione formale dell'edificio riguardante gli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali. Gli interventi interessano in particolare le coperture, le superfici murarie dei prospetti, le aperture esterne, i balconi, ecc. che devono essere recuperate e riordinate, in coerenza con i caratteri dominanti dell'edificio.
- 4) Ripristino e rinnovo di parti di edifici nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali, mediante l'uso di materiali, tecnologie e modalità di esecuzione coerenti con quelle originarie.

Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10, per le opere interne, gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi autorizzate e il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione deve comunque essere rilasciata, in forma esplicita, quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Art. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia e su edifici oggetto di condono edilizio - L. 47/'85

Definizioni

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano la trasformazione degli organismi edilizi mediante opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento. Eventuali incrementi consentiti dal P.R.G. sono interventi di nuova costruzione.

Gli interventi devono inoltre prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti di interesse culturale, interni o esterni all'edificio, quali: portici, allineamenti profili in pietra, oggetti e cornici del tetto, murature perimetrali in lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10 per le opere interne, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione.

Qualora il Sindaco non si pronunci nei termini disposti dagli articoli 76 - 2° comma o 79 - 2° comma della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 il richiedente può dar corso ai lavori, secondo la procedura ivi descritta.

Per le costruzioni fatte oggetto della speciale sanatoria per condono, ai sensi della L. 28 febbraio 1985 n. 47, la concessione di interventi di ristrutturazione potrà essere sempre rilasciata entro i limiti di volumetria e di superficie coperta preesistenti. Per tali costruzioni, nel caso di demolizione e ricostruzione ed ampliamento dovrà sempre venire verificata la ammissibilità della nuova volumetria nei confronti delle norme urbanistiche ed edilizia generali.

Art. 6 - Interventi di nuova costruzione

Definizioni

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli, compresi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, anche se privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni anche prefabbricate.

Quando gli interventi di nuova costruzione interessano edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

Procedimenti

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Concessione Edilizia.

Art. 7 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 23, l'avente titolo deve, se necessario, presentare all'Amministrazione Comunale il nulla - osta dell'autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria i lavori non possono aver corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi che riguardano le seguenti opere:

- a) collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni stabili, monumenti, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- b) occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- c) riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o per interventi edilizi autorizzati;
- d) abbattimento di soggetti vegetali anche arbustivi, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari o superiore a m. 10;
- e) sistemazione delle aree scoperte non interessate da usi agricoli;
- f) pertinenze (autorimesse, ripostigli e piccoli depositi, verande, impianti sportivi e simili) non autonomamente utilizzabili nonché impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non sia superiore ad 1/3 (un terzo) di quella dell'edificio principale;
- g) cabine telefoniche e apparecchiature telefoniche o di servizio di Enti, di Aziende pubbliche, di loro concessionari insistenti su suolo pubblico;
- h) recinzioni;
- i) sostituzione e modifica di vetrine senza modifica dei fori.

Le opere di cui sopra si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda; in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo art. 23, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Non sono soggetti a concessione od autorizzazione i movimenti di terra e l'abbattimento di soggetti vegetali pertinenti all'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

Le autorizzazioni per gli interventi di cui sopra sono rilasciate in forma gratuita, salvo quanto espressamente previsto da norme particolari.

Art. 9 - Interventi di demolizione

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

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

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

Il rilascio della autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti Autorità.

Art. 10 - Interventi per opere interne - art. 76 L.R. 61/'85

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio vigente, che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili, (purché non siano modificati i prospetti), e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione

d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione, corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico - sanitarie e di sicurezza vigenti.

Art. 11 - Interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato ai sensi dei precedenti artt. 3,4,5,6,8,9.

Art. 12 - Interventi per manufatti provvisori

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

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

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

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

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Art. 13 - Interventi urgenti

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 14 - Varianti in corso d'opera

Le varianti apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, e col presente Regolamento e con le norme igienico - sanitarie, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere richieste e approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Non costituisce variante la diversa ubicazione e la modifica in misura non maggiore all'1% delle dimensioni planivolumetriche autorizzate.

Le variazioni di cui al comma precedente con i relativi elaborati tecnici devono essere comunicate al Sindaco contemporaneamente alla richiesta di abitabilità/agibilità.

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni.

Art. 15 - Opere da eseguirsi dal Comune

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità Locale Socio Sanitaria (Settore Igiene e Sanità Pubblica) e della Commissione Edilizia, nonché delle altre Amministrazioni competenti.

Art. 16 - Modifiche della destinazione d'uso

Riguardano le modifiche di destinazione d'uso delle unità immobiliari anche senza l'esecuzione di opere edilizie.

La domanda di autorizzazione per la modifica della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità con le norme di legge, di P.R.G., di regolamento ed igienico - sanitarie.

La domanda di autorizzazione e concessione per la modifica della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della

documentazione di cui al precedente comma, anche alle altre disposizioni stabilite per gli interventi edilizi.

L'istanza per il cambio di destinazione d'uso prevista dall'art. 76 della L.R. 61/'85, qualora abbia ad oggetto l'attivazione di attività manifatturiera, deve indicare con precisione anche la destinazione in concreto da attivare, in luogo di quella preesistente, al fine di consentire il controllo che non trattasi di attività compresa nell'elenco delle industrie insalubri, previste dall'art. 226 del T.U.L.S. del 1934.

Art. 17 - Deroghe al Regolamento edilizio

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni, in particolare L.R. 61/'85 art. 80), concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

Art. 18 - Norme per la presentazione dei progetti - elaborati

Le domande di concessione o autorizzazione devono contenere l'estratto del rilievo aerofotogrammetrico o della Carta Tecnica Regionale, con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché:

1) Per le nuove costruzioni:

- a) planimetria in scala catastale riproducente una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dello stesso, con indicata la toponomastica;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- c) stralcio planimetrico del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
- d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie ed il volume utile di ogni singolo vano abitabile e accessorio distinti per ciascun alloggio;
 - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta degli ambienti, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale ed artigianale od agricola la superficie netta dei vani e dei locali accessori;
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata sul posto, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a caposaldi facilmente rintracciabili nell'intorno, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi,

- gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché la servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- f) planimetria, in scala 1:500 o 1:200, ricavata dal rilievo di cui al punto e) con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui al punto d), e), del successivo punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
 - g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
 - h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
 - j) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
 - k) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione;
 - l) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori, (quando trattasi di edifici di pregio architettonico ed ambientale).

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. nonché i relativi volumi per le parti residenziali, le dimensioni delle finestre, delle porte - finestre e delle porte interne;
- altezze di muri frontali di fabbrica;
- dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- ogni altro dato necessario per definire l'opera.

2) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni:

- a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto con opportuna tavola comparativa per le piante e la sezione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, purché leggibili nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
- b) fotografie di tutte le fronti dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto, a colori in formato 10 x 14, montate su cartellina;
- c) computo metrico estimativo, se dovuto.

3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria:

- a) le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b),c), d), nonché, limitatamente alle parti interessate;
- b) dall'intervento, le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), sia per lo stato attuale che per il progetto con opportuna tavola comparativa per le piante e la sezione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici purché leggibili nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
- c) fotografie di tutte le fronti dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto; colori in formato 10 x 14, montate su cartellina;
- d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.

4) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

- a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto;
- b) fotografie di tutte le fronti dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto colori in formato 10 x 14, montate su cartellina;
- c) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 o che ricadano in zone omogenee A o presentino particolare interesse storico o architettonico, dovranno essere prodotte:
 - c1) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - c2) repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno in scala adeguata;
 - c3) fotografie di tutte le fronti dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto, a colori in formato 10x 14, montate su cartellina;
 - c4) progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - c5) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
 - c6) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;
 - c7) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo o da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

5) Per le nuove costruzioni di recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni:

- a) stralcio del P.R.G.
- b) planimetria dello stato di fatto, rilevata sul posto, e quotata, in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20 o 1:50; e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- e) planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

6) Per gli accessi carrai e i tombinamenti:

- a) stralcio del P.R.G.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto e quotata in scala 1:500 con indicata la toponomastica, ove sia evidenziato il manufatto in progetto;
- c) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
- e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a n. 6 mesi;
- f) indicazione dei materiali impiegati.

Per tutti gli accessi carrai e i tombinamenti deve essere prevista opportuna spalletta alle estremità dei manufatti.

Per i tombinamenti di corsi d'acqua o di scoline dovrà essere inoltre conseguito il nulla osta, se previsto, da parte dei Consorzi di Bonifica e/o degli altri Enti di tutela competenti.

7) Per le demolizioni:

- a) stralcio del P.R.G.;
- b) planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
- c) una planimetria generale in scala 1:500, intesa a rappresentare l'ubicazione dell'intervento ed il rapporto con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- d) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- e) adeguata documentazione fotografica a colori, di tutti i prospetti, in formato 10 x 14 montata su cartellina.

8) Per gli interventi diversi e le opere minori di cui all'art. 8:

- a) planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
- b) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- c) prospetti e sezioni quotati in scala adeguate;
- d) indicazione del materiale e dei colori;

- e) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente;
f) adeguata documentazione fotografica ove necessaria.
- 9) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:
- stralcio del P.R.G.;
 - planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
 - planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;
 - relazione illustrativa.
- 10) Per le mostre e i depositi all'aperto permanenti :
- stralcio del P.R.G.;
 - planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
 - relazione illustrativa;
 - planimetria dell'area in scala 1:200 e 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- 11) Per le varianti in corso d'opera:
- copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le nuove murature e con colore giallo indelebile per le demolizioni o con diversa grafia ugualmente inequivocabile;
 - documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti.
- 12) Per le modifiche della destinazione d'uso con o senza opere edilizie:
- 12.1) Per i cambi d'uso senza opere:
- planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
 - stralcio planimetrico del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
 - relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi per l'attuale e la futura destinazione:
 - per gli edifici residenziali la superficie ed il volume utili di ogni singolo vano abitabile ed accessorio distinti per ciascun alloggio;
 - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta degli ambienti, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale, artigianale ed agricola la superficie netta dei vani utili e dei locali accessori.

- d) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo sul posto con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessori pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui al punto d) ed e), del precedente punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e di quelle meteoriche;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali, con indicata l'attuale e futura destinazione degli stessi;
- f) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze.

12.2 - Per i cambi d'uso con opere edilizie:

- quanto previsto nel precedente punto 13.1, con le opere edilizie da eseguirsi indicate con colore rosso indelebile per le nuove murature e con colore giallo indelebile per le demolizioni;
- fotografie di tutte le fronti dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto a colori in formato 10 x 14, montate su cartellina.

Il tutto nel rispetto del precedente art. 16 - 3° comma.

Tutti gli elaborati previsti nel presente articolo devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nel formato UNI A4.

E' facoltà del Sindaco chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, ecc..

TITOLO TERZO

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 19 - Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia urbanistica.

La Commissione esprime parere sulla qualità dei progetti, sulla rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge.

La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di strumenti urbanistici attuativi, Regionali e Comunali e può essere invitata ad esprimere parere su quanto attiene i problemi urbanistici, edilizi, nonché sulle eventuali modifiche da apportare al presente regolamento.

La Commissione Edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 21, ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

Art. 20 - Composizione e costituzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è formata da cinque membri eletti dal Consiglio comunale e da un membro di diritto.

E' membro di diritto il funzionario comunale responsabile dell'ufficio edilizia privata.

I membri eletti dal Consiglio comunale sono scelti tra esperti, con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L. R. 31 ottobre 1994 n. 63, la Commissione è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, agraria, materie ambientali e artistico – monumentali o equipollenti.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente di commissione. Qualora uno dei membri elettivi risulti assenti per tre volte consecutive senza valida

giustificazione, il Consiglio comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Assiste alle sedute come Segretario e ne redige i verbali un Funzionario comunale senza diritto di voto.

Art. 21 - Procedure e funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno quattro componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento trasmesso alla Commissione Edilizia nella sua prossima seduta successiva.

Ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

La Commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di Concessione e Autorizzazione Edilizia.

Il Sindaco, su richiesta della Commissione, può altresì sentire esperti esterni.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente, qualora ne ravvisi l'opportunità, ha la facoltà di convocare e sentire esperti dell'Amministrazione Comunale.

Il Presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

TITOLO QUARTO

NORME DI PROCEDURA

Art. 22 - Dichiarazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica sulle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché sulle modalità di intervento previste nell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 23 - Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela

Gli immobili soggetti a tutela sono quelli per i quali il rilascio dell'Autorizzazione e della Concessione Edilizia è subordinato al preventivo nulla osta degli altri Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Il Sindaco può richiedere d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli Enti e dei organi competenti: di tale sua istanza egli deve dare comunicazione a colui che chiede la concessione e l'autorizzazione, nel termine di cui all'art. 79 c. 3 L.R. 61/1985.

Art. 24 - Richiesta di documentazione integrativa

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione al Comune dell'ultimo dei documenti richiesti.

Art. 25 - Il preprogetto

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a Concessione Edilizia, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, possono richiedere al Sindaco l'approvazione di un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le verifiche urbanistiche ed edilizie nonché le seguenti indicazioni:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 4,5,6;
- la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- le destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- i collegamenti con le infrastrutture viarie e tecnologiche;
- eventuali proposte di convenzione urbanistica o edilizia ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli elaborati grafici sono da redigere in scala adeguata per illustrare l'intervento proposto.

Il Sindaco, acquisiti i pareri del responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'istanza.

La comunicazione verrà considerata nell'istruttoria di eventuali domande di Concessione Edilizia, ma non costituisce titolo per il rilascio della stessa.

Art. 26 - Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata

La domanda volta a ottenere il nulla - osta deve essere sottoscritta dagli aventi titolo e corredata dai documenti e dagli elaborati, secondo le prescrizioni della vigente legislazione.

Art. 27 - Autorizzazione preliminare per sondaggi

In caso di interventi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione all'esecuzione di sondaggi od esami finalizzati alla presentazione della domanda di Concessione o Autorizzazione.

Art. 28 - Titolo per ottenere la Concessione e l'Autorizzazione

La Concessione o l'Autorizzazione può essere data al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello stato, delle Regioni, delle Provincie e dei Comuni, la Concessione o l'Autorizzazione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, la concessione o l'autorizzazione può essere richiesta dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

Art. 29 - Domanda di Concessione Edilizia

Le domande di concessione, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciati dal Comune, devono essere indirizzate al Sindaco con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate nell'art. 18 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati devono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo a richiedere la concessione;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere indicati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e del progettista; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il richiedente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali devono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 37 lettera a).

Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto della concessione stessa.

Il rilascio della Concessione Edilizia che comporta demolizioni di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire salvo quanto prescritto al precedente art. 9.

Art. 30 - Domanda di Autorizzazione Edilizia

Le domande di autorizzazione edilizia, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, devono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate nell'art. 18 e ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere l'autorizzazione.

La domanda e i disegni devono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione e dal Progettista.

Per gli interventi di cui all'art. 8, lettere a, b, d, non è richiesta la firma del Progettista.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, nonché il codice fiscale.

Le opere soggette ad autorizzazione non possono essere iniziate prima del conseguimento dell'autorizzazione del Sindaco, salvo quanto diversamente disposto dall'art. 79, secondo comma della L.R. 61/1985 e successive eventuali modificazioni.

Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto dell'autorizzazione stessa.

Art. 31 - Rilascio della Concessione e Autorizzazione Edilizia

Il Sindaco, acquisito il parere della Commissione Edilizia, dell'Unità Locale Socio Sanitaria (Settore Igiene Pubblica), e delle altre Amministrazioni competenti, assume le proprie determinazioni in merito alla domanda.

I provvedimenti del Sindaco sono notificati al richiedente presso il recapito indicato nella domanda stessa entro i termini fissati dall'art. 79 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.

Qualora il Sindaco ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento motivato.

Il richiedente qualora il Sindaco non si pronunci nei termini fissati, può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, intendendosi accolta la relativa istanza, ovvero può ricorrere al Presidente della Provincia entro i successivi 60 giorni; la scelta di una delle facoltà preclude l'uso dell'altra.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando:

- a) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del Codice Penale, della loro conformità alle prescrizioni e ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati, conformità che può risultare anche dal certificato di cui al successivo punto f);
- b) sussista l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale di cui alla L.R. 6 marzo 1984, n. 11, ove richiesto, nel caso in cui siano interessati beni tutelati rispettivamente dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1497;
- c) sussista ogni autorizzazione, nulla osta, visto o altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali o comunali oppure, in luogo del singolo provvedimento abilitativo, copia della domanda presentata con la documentazione dell'inerzia dell'autorità competente al rilascio per almeno 60 giorni;
- d) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale o realizzabile in area dotata di strumento urbanistico attuativo;

- e) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al Comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali;
- f) sussista un certificato del Sindaco o del dirigente l'ufficio comunale competente contenente tutte le prescrizioni e i vincoli urbanistici ed edilizi riguardanti la zona e gli immobili interessati oppure, qualora il certificato non sia stato rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, sussista copia dell'istanza, da cui risulti la data di presentazione; detto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni della disciplina urbanistica vigente.

All'atto del ritiro della concessione devono essere corrisposti i contributi di legge, secondo le modalità vigenti in materia.

Restano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non contiene espressamente menzione al riguardo.

Nei 15 giorni successivi l'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione o dal ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'Albo Pretorio, specificando il titolare della concessione o autorizzazione esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, dell'eventuale certificato di cui al punto f) e della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, con pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Di ogni concessione l'Ufficio Tecnico Comunale deve riportare, entro trenta giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico il relativo fabbricato e l'area ad esso corrispondente indicata come di sua pertinenza, completa delle indicazioni catastali.

La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

Gli eventuali impegni richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione) o dal Sindaco, nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge; la bozza dell'atto dovrà essere allegata alla domanda di concessione o di autorizzazione e la sua formalizzazione, ed eventualmente richiesta trascrizione, devono essere depositate in Comune all'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Art. 32 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

I firmatari delle domande di concessione o autorizzazione sono solidalmente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità dei richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, che devono comunque rispettare quanto stabilito dalle leggi e disposizioni vigenti.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Art. 33 - Onerosità della Concessione

La Concessione Edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche definite con Legge Regionale.

Art. 34 - Rimborso delle spese per sopralluoghi

Il Comune, con apposita deliberazione, può stabilire l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, i certificati, fatti nell'interesse del richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

Art. 35 - Evidenza della Concessione o Autorizzazione del progetto

La concessione o l'autorizzazione e gli elaborati allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. Tali documenti devono essere in originale o in copia autentica.

In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, una tabella con dimensioni da mt. 0.50 x 0.70 a mt. 1.00 x 1.50, nella quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto della concessione o dell'autorizzazione e gli estremi della stessa;
- b) il titolare;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

La tabella e le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali.

I cantieri e le costruzioni provvisorie, devono essere dotate di acqua potabile, di servizi igienici in numero adeguato al numero degli addetti, assicurando lo scarico delle acque di rifiuto mediante allacciamento alla rete comunale o mediante bottino mobile.

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

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

Art. 36 - Termini di inizio e ultimazione dei lavori oggetto di concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della concessione al richiedente.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavo delle fondazioni.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli interventi autorizzati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e lo stesso può essere prorogato con provvedimento motivato.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue caratteristiche tecnico - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

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

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono avvalersi della concessione stessa, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il Sindaco, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali stabiliti per la concessione originaria.

Art. 37 - Adempimenti prima dell'inizio dei lavori

a) Inizio dei lavori

Per eseguire le opere il titolare della concessione deve denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dal loro inizio.

In mancanza di tale dichiarazione, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati dagli stessi e dai subentranti al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro gli 8 (otto) giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro i 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate.

c) Contenimento del consumo energetico degli edifici

Prima della denuncia di inizio dei lavori il titolare della concessione deve depositare al competente ufficio comunale, in allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere presentato il progetto dell'impianto stesso corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessamento deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione ai sensi del relativo regolamento. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nella concessione, in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare Autorizzazione o Concessione Edilizia di cui ai relativi articoli.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita 60 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune; in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

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

Art. 38 - Abitabilità e agibilità

Prima di usare i fabbricati e i manufatti interessati da interventi soggetti a concessione il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente l'attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dai costruttori e installatori attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alla documentazione presentata per gli impianti; il rilevamento schematico degli impianti di fognatura;
- b) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- d) certificato di potabilità per l'acqua di fonte diversa dall'acquedotto;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- f) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
- g) licenza di esercizio per gli ascensori;
- h) denuncia per l'asporto rifiuti solidi urbani;
- i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico.

Il Sindaco, previa ispezione degli Uffici Tecnici Comunali, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato vigente e previo parere favorevole del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità entro 60 giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

Il certificato di agibilità è sempre revocabile se viene accertato che non esistono le condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

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

Art. 39 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità.

Nei casi previsti dalla vigente legislazione in merito alla esecuzione difforme o non autorizzata delle opere soggette a concessione o autorizzazione, il Sindaco ordina la sospensione dei Lavori.

Successivamente il Sindaco applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 40 - Autotutela sulla concessione o autorizzazione

Il Sindaco può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la Commissione Edilizia, annullare le concessioni o autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza delle concessioni o autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

Art. 41 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio

Il Sindaco esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di funzionari ed agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

TITOLO QUINTO

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 42 - Accesso dei veicoli dagli spazi esterni

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili.

L'apertura di più passi carrabili al servizio della stessa proprietà può essere concessa se giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'apertura di passi carrabili è concessa a spese del proprietario dell'area servita secondo le indicazioni del Comune.

L'accesso agli spazi del sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolo di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi per il transito di pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni e all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da appositi ripari verticali.

Art. 43 - Cortili

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, destinato ad illuminare o a ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle parti che li circondano.

La distanza minima tra le parti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 5 (cinque), salvo maggiori distacchi prescritti dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ove il cortile sia interessato dalla proiezioni di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i ml. 1.50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 44 - Cavedio o chiostrina

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a m. 3 (tre).

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Per gli interventi nell'esistente il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può derogare dai limiti prescritti dal presente articolo.

Art. 45 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi coerentemente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico deturpino l'ambiente, è facoltà del Sindaco di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. di forma fanno parte del fabbricato principale e saranno armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono di norma vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio. Qualora fossero ammissibili, le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art. 46 - Decoro delle aree scoperte

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico non devono pregiudicare il decoro urbano.

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

E' ammessa l'affissione di manifesti, cartelli, elementi pubblicitari, ecc., unicamente negli spazi indicati dal Comune escludendo l'affissione su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.50; qualora interessino la carreggiata stradale non meno di m. 5.20.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori dagli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

Art. 47 - Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati. La parte cieca non può superare l'altezza di m. 0.50 con sovrastante eventuale cancellata.
- b) entro i limiti delle zone industriali o ad esse assimilate le recinzioni non devono superare l'altezza di ml. 3.00 e possono essere costituite da murature cieche, ad eccezione del fronte strada dove non devono superare i m. 2.00 e dovranno essere realizzate con la parte cieca non più alta di ml. 1.00.
- c) entro i limiti delle altre zone la forma, la dimensione e i materiali vengono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Nella zona agricola forma, dimensione e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

All'incrocio di strade veicolari le recinzioni dovranno essere realizzate con:

- raggio minimo di m. 7, nel caso di strade prive di marciapiede;
- raggio minimo di m. 5, nel caso le strade siano dotate di marciapiede.

Art. 48 - Alberature e spazi scoperti

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per l'attività dell'edificio devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Nel ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali con rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio dell'ambiente.

Nella messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 50% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie e tra queste saranno da preferire le specie autoctone;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante.

Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

Art. 49 - Marciapiedi

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Sindaco può imporre la costruzione e il miglioramento dei marciapiedi stradali, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive tenuto conto di quanto previsto dall'art. 58.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Sindaco.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 50 - Portici pubblici e di uso pubblico

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e la parete di fondo, non possono essere inferiori a m. 3.00 (tre) mentre l'altezza non può essere inferiore a m. 3.00 (tre).

Il Sindaco può concedere dimensioni inferiori.

I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal Sindaco.

Art. 51 - Elementi che sporgono da facciate ed aggettano su suolo pubblico o di uso pubblico

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggioli, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc., sul suolo pubblico o di uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 5.00 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm. 10, solo se esiste il marciapiede;
- b) oltre i m. 5.00 di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.00, anche in assenza di marciapiede.

Negli spazi di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10, ad eccezione delle cornici di gronda.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) sono ammesse le tende su spazio pedonale aperto al pubblico, comprese le strade e piazze chiuse al traffico veicolare, anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dallo spazio veicolare. La posa in opera delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 2) per le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e per qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici si devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4.50, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Art. 52 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano su suolo privato accessibile al pubblico

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

Art. 53 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere realizzati in coerenza con l'edificio ed eseguiti con materiali adeguati. La Commissione Edilizia potrà invitare i richiedenti le concessioni edilizie a modificare i progetti o potrà suggerire od imporre soluzioni e modifiche.

Art. 54 - Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino ad una altezza di m. 3.50 dal piano di campagna. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Art. 55 - Scale ed ascensori

Nel caso di nuove costruzioni tutte le scale di tipo condominiale che servono più alloggi in fabbricati con tre o più piani fuori terra, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1.20. Negli altri casi le rampe di scala e i pianerottoli possono avere larghezza non inferiore a m. 1.00.

Negli interventi sugli edifici esistenti le rampe di scala e i pianerottoli al servizio di non più di due alloggi, possono avere larghezza non inferiore a m. 0.80, quando se ne preveda la conservazione, se ne è prevista la ricostruzione le stesse dovranno avere una larghezza minima di m. 1.00.

All'interno di singole unità immobiliari a più livelli possono essere ammissibili dimensioni inferiori.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con tre o più piani fuori terra, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m. 2.00 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Comunque, salvo il disposto del comma precedente, piani posti a quote diverse con dislivello superiore a cm. 50 dovranno avere parapetti e ringhiere di sicurezza.

Art. 56 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere progettate anche in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 57 - Illuminazione dei locali sotterranei

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, previa concessione, per dare luce ai sotterranei, previa concessione, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a livello del suolo, o da inferriate a maglie fitte.

Art. 58 - Barriere architettoniche e norme di sicurezza

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme contenute nel regolamento relativo alle norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971 n. 118, nonché successive eventuali modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo e sociale o residenziale dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 55 dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o private di tipo condominiale dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il Sindaco può imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

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

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

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

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

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

Devono essere assunte le disposizioni di cui alla Legge 9/1/1990 n. 13.

TITOLO SESTO

PRESCRIZIONI TECNICHE

Art. 59 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire e le prescrizioni del Regolamento d'Igiene vigente, per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 60 - Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. L'impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm. 15 al di sotto del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove l'impermeabilizzazione dovrà garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali al piano terreno destinati alla residenza devono avere il piano di calpestio staccato di almeno cm. 50 dal piano di campagna a mezzo di vespaio aerato.

Può essere ammissibile un'altezza minore di cm. 50 qualora i locali sovrastino uno scantinato praticabile.

I locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano campagna di almeno cm. 5 con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dell'umidità.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione dei locali non abitabili purché i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Il Sindaco tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici

esercizi. Nonché per la realizzazione di edifici sperimentali relativamente a quanto alla Legge 373/76 e sue modificazioni ed integrazioni.

Art. 61 - Requisiti termici e idrotermici

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C, e, per gli alloggi, non inferiore a 18° C. E comunque deve essere conforme alle norme di cui alla L. 373/76.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle Case di Riposo, nonché delle case di cura e simili;
- nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere motivato.

Art. 62 - Requisiti illuminotecnici

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

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le superfici finestrate (finestre, porte, abbaini, lucernari) dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 63 - Requisiti acustici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che il livello sonoro dei rumori prodotti nei locali non rechi molestia ai restanti locali.

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

In zone particolarmente rumorose, il Sindaco, può prescrivere particolari isolamenti acustici in modo da non recare molestia alle abitazioni.

Le pareti interne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici con indici di valutazione non inferiori ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno 36 dB;
- pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigianali, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

In caso di inosservanza, il Sindaco dispone apposita perizia e stabilisce le opere da realizzare per eliminare le molestie accertate, stabilendo i termini di esecuzione dei lavori, pena la revoca della Concessione o Autorizzazione Edilizia.

Art. 64 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 65 - Aerazione dei locali

Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale pari a 1/8 della superficie di calpestio o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antigabinetti delle abitazioni, e gli spazi destinati al disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.).

I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.

Art. 66 - Caratteristiche dei locali

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili ai fini del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:

- A1 - soggiorni, cucine, cucine - pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- uffici, studi sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;

- A2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di gioco, palestre, aule scolastiche;
- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - garage dove vengono effettuate, oltre alle operazioni di rimessaggio e custodia, riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo:

- servizi igienici e bagni, ingressi corridoi, disimpegni, di abitazione individuale e collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- ripostigli;
- garage;
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderia, stenditoi, legnaie, cantine.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia.

Locali abitabili

I locali di categoria A1 devono avere:

- una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9, con larghezza minima di ml. 2.00;
- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2.70;
- nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2.70 con un minimo di ml. 1.80;
- una superficie totale di illuminazione ed aerazione (valutata con i criteri di cui al precedente art. 62 e 65 non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale).

I locali di categoria A2 devono avere:

- una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva di vendita per le rispettive tabelle;
- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3.00, nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3.00 con un minimo di ml. 2.40 (per i negozi è ammessa un'altezza di ml. 2.70);
- una superficie di illuminazione ed aerazione non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- a) l'altezza minima degli spazi al di sotto e sopra i soppalchi, non deve essere inferiore a m. 2.10;
- b) la superficie dei soppalchi non deve essere maggiore del 40% di quella del locale soppalcato.

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse storico ambientale, qualora ritenuto indispensabile per la tutela dei caratteri formali ed ambientali è consentito il mantenimento di altezze minori di quelle sopraindicate; di norma fino ad un minimo di ml. 2.50.

Locali accessori o non abitabili

I locali accessori, in alternativa alla illuminazione ed aerazione diretta, possono essere illuminati artificialmente ed aerati con dispositivo di aerazione forzata.

L'altezza è fissata in ml. 2.40, la larghezza minima in ml. 1.00.

Nel caso di soffitto non orizzontale od a diverse quote per i locali accessori, l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.40, con un minimo di m. 1.80.

Il locale del W.C. non può avere comunicazione diretta con i locali abitabili fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq..

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata, in caso di nuova costruzione, di autorimessa, o posto auto anche scoperto, di superficie netta non inferiore a 13 metri quadrati.

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della Legge 5.8.1978 n. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare (pena la decadenza dai benefici previsti) metri quadrati 95 oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

Residenze nelle zone destinate ad usi agricoli

Nei nuovi edifici residenziali pertinenti agli usi agricoli, non sono ammessi nello stesso corpo di fabbrica locali per stalle e ricovero di animali e depositi di materiale soggetti a fermentazione. Questi locali sono ammessi nello stesso corpo di fabbrica (stalle con un massimo di 10 capi ed esclusi i suini) purché distaccate dai locali abitabili a mezzo di portici, garage o ricovero attrezzi, con comunicazione dall'abitazione, nel caso di portico, a mezzo di adeguato locale di disimpegno.

Art. 66 bis – Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998

Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, esistenti alla data del 31 dicembre 1998, devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico – sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo.

Le tipologie di apertura nelle falde devono essere di semplice disegno, compatibili con la generale forma del coperto.

Aspetti paesistici e monumentali dell'edificio potranno determinare la scelta di particolari forme e materiali dettati anche dall'intorno ambientale.

Sono esclusi dal recupero a fini abitativi i sottotetti dei fabbricati ubicati all'interno delle ZTO: "D1 – Artigianale – Industriale di completamento e di espansione" e "D2 -. Commerciale – Direzionale – Artigianale di servizio".

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 – lettera d) – della Legge 457/78, sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quando disposto dal comma successivo.

Per gli interventi ricadenti nella zona del centro storico e nei casi in cui sia accertata e documentata l'impossibilità del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi determinata da specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale da aggiornare con cadenza annuale.

I parametri da rispettare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui al presente articolo sono i seguenti:

- a) altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Art. 67 - Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie

liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 68 - Scarichi

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura bianca; possono tuttavia previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriali devono essere immessi nei collettori di fognatura nera o nelle acque superficiali in conformità al regolamento fognario vigente; la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita dalla legislazione vigente e dovranno essere eventualmente assoggettati a trattamento di depurazione; le collettività dovranno comunque essere dotate di impianto di depurazione.

Art. 69 - Scavi

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 70 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco che a sua volta richiede l'intervento degli stessi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 71 - Disposizioni antincendio e norme per impianti elettrici, impianti di distribuzione gas, centrali termiche, depositi di materiali infiammabili, ecc.

Si applicano le norme prescritte in materia da leggi circolari a disposizioni vigenti, sia per quanto riguarda i criteri di progettazione, sia per le eventuali prove di collaudo e successive certificazioni di agibilità.

Si richiama l'osservanza delle disposizioni contenute nella Legge 5/3/1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti".

TITOLO SETTIMO

CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 72 - Recinzioni provvisorie

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che sono impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dai nulla - osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m. 2 e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di aree pubbliche, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere garantito il pronto e libero accesso agli addetti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto alcun corrispettivo.

Art. 73 - Opere provvisorie del cantiere

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo con opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 74 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio.

Art. 75 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico

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

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

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

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori.

L'Amministrazione potrà istituire, caso per caso, un deposito cauzionale per gli interventi sul suolo pubblico, da restituirsi alla fine dei lavori, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sul regolare ripristino delle opere.

TITOLO OTTAVO

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 76 - Indicatori stradali ed altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici e simili;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera di disturbo per il traffico e per gli utenti dell'edificio o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 77 - Numero civico degli edifici

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario sulla base delle prescrizioni stabilite dal Comune.

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

TITOLO NONO

DEFINIZIONI E METODI DI MISURA

Art. 78 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi

Il Comune definisce, con apposito provvedimento, le superfici da considerare come opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle funzioni assegnate dal P.R.G. alle aree per servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) parcheggi, qualora richiesti in misura superiore allo standard primario.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

Art. 79 - Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G. valgono le definizioni di seguito specificate:

1. Densità territoriale di zona (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume edilizio fuori terra misurato coi criteri di cui al successivo punto 9 e la superficie della zona misurata sulle planimetrie del P.R.G..

2. Densità fondiaria (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume edilizio misurato coi criteri di cui al successivo punto 9 e la superficie fondiaria.

3. Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto asservito o da asservire alla costruzione al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

4. Indice di copertura

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5. Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, con intradosso ad una quota maggiore di ml. 1,20 dal terreno, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi con luce libera non superiore a ml. 1.50, quali poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, ecc.

6. Superficie lorda di pavimento

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani come definiti al successivo punto 7).

7. Numero dei piani

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione fatta eccezione per i piano di sottotetto e il piano interrato e seminterrato, purché destinati ad usi di servizio.

8. Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica

E' la differenza tra la quota dal piano dal quale emerge il fabbricato, con riferimento alle strade, piazze ecc. esistenti, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta uno o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla

retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutato come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili).

9. Volume del fabbricato (ai fini della verifica della densità).

E' la sommatoria dei volumi netti dei singoli locali costituenti il fabbricato, ad esclusione dei locali interrati (o della parte interrata per i locali seminterrati) e ad esclusione dei sottotetti non abitabili con altezza media inferiore ai ml. 2.00.

Sono escluse pertanto dal calcolo anche le logge rientranti entro il profilo del fabbricato, i portici ed i volumi tecnici (torri di scale e di ascensori emergenti dalla copertura, camini ecc.).

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

10. Distacco dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio della strada e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

11. Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.). A richiesta il Comune fornirà capisaldi di allineamento.

12. Distacco dai confini

E' la distanza minima misurata in proiezione, orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica.

13. Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte, non considerando gli aggetti di cui al precedente punto 5.

La franchigia di ml. 1.50 comprenderà ogni tipo di aggetto e sporgenza sia funzionale che decorativa (fioriere - doccioni copertine ecc.).

14. Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

15. Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

16. Destinazioni d'uso

Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.

17. Utilizzazione in atto

E' rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

18. Artigianato artistico

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'individuazione del concetto di natura artistica è contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 537 dell'8 giugno 1964.

19. Artigianato di servizio

Si intende la presentazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane.

L'artigianato di servizio presuppone la presentazione di un'opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e servizio.

20. Zonizzazione e allineamenti del Piano Regolatore Generale

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal Piano Regolatore Generale e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano Regolatore Generale stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.