



COMUNE DI BARGA
Provincia di Lucca



AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO EDILIZIO



Giugno 2006

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITA' E CONTENUTO

Nel rispetto della legislazione statale e regionale e dello Statuto comunale e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 del D. L.vo n. 267/00 e s. m. e i., il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 1150/42 e dell'art. 35 della L.R. n. 5/95, disciplina tutte le attività che determinano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano attraverso prescrizioni finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

Le norme nel seguito illustrate precisano e integrano i contenuti delle disposizioni nazionali e regionali vigenti con particolare riferimento alla tutela dei valori architettonici e delle emergenze ambientali e paesaggistiche del territorio comunale.

ART. 2 - LA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale nell'esercizio delle funzioni di disciplina delle attività di trasformazione urbanistico - edilizia del territorio.

L'individuazione della Commissioni Edilizia come organo indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali dell'Ente ai sensi dell'art. 41 comma 1 della Legge n. 449/97 e s. m. e i. e della L.R. n. 52/99 e s. m. e i., è demandata al Consiglio Comunale che con specifico atto deliberativo dovrà di anno in anno entro i termini previsti dalle disposizioni vigenti, valutare alla luce anche delle previsioni dello strumento urbanistico e delle attività di pianificazione e programmazione territoriale in corso, l'opportunità di affiancare alla dotazione organica dell'Ente la Commissione Edilizia per l'analisi del valore formale, funzionale e tecnico delle opere progettate, del loro decoro in rapporto al rispetto dei valori paesaggistici e ambientali del territorio comunale e per l'interpretazione delle disposizioni vigenti, ferma restando la competenza esclusiva dell'U.O. Edilizia in merito alla conformità urbanistico – edilizia dell'intervento proposto.

La Commissione Edilizia, se costituita, esprime il proprio parere indipendentemente dal fatto che siano già pervenuti e/o in corso di definizione tutte le autorizzazioni e i nullastanti necessari, nei seguenti casi:

- domande di Concessione Edilizia già esaminate e istruite dal Responsabile del Procedimento;
- piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione;
- revoca o annullamento di Concessioni edilizie;
- eventuali deroghe ai sensi del successivo art. 51.

Il parere della Commissione Edilizia non è, comunque, necessario nei seguenti casi, sempreché gli immobili interessati non ricadano in zone omogenee di tipo "A" (o assimilate) ai sensi del D.M. n. 1444/1968:

1 - Varianti non essenziali (art. 32 L.R. n. 52/99 e s. m. e i.), quando non siano in

contrasto con le prescrizioni della Concessione Edilizia;

- 2 - Opere interne al fabbricato, che comportino anche limitate modifiche dei prospetti, comunque rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria;
- 3 - Interventi che siano già stati oggetto di esame da parte della Commissione Edilizia Integrata e per i quali sia già stata rilasciata l'autorizzazione ex art. 151 del D.L.vo n. 490/99 (abrogato con D. L.vo n. 42/04, in vigore a decorrere dal 1/05/04, salvo s.m. e i.);
- 4 - Sistemazioni esterne che non comportino rilevanti alterazioni altimetriche e morfologiche;
- 5 - Pergolati ed opere assimilate (es. capanni di servizio);
- 6 - Piste di esbosco temporanee;
- 7 - Striscioni, bacheche, vetrine, tende parasole, ecc.;
- 8 - Installazione di persiane purché con colori e caratteristiche tradizionali;
- 9 - Interventi "minori" e/o di arredo urbano purché conformi alle indicazioni del presente Regolamento (es. pavimentazioni esterne, vasche ad uso irriguo, vasche ornamentali, ecc.).

ART. 2.1 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Sono membri della Commissione Edilizia:

- 1 - il Sindaco (o un Assessore delegato) con funzioni di PRESIDENTE;
- 2 - il Funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale – Area Assetto Territorio o un suo delegato (di qualifica inferiore);
- 3 - il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 4 - un Architetto;
- 5 - un Ingegnere;
- 6 - un Geometra;
- 7 - un Geologo.

I membri di cui ai punti 1, 2 e 3 sono MEMBRI DI DIRITTO.

I membri di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 sono nominati dalla Giunta Comunale su rose di tre nominativi designati dai rispettivi Ordini professionali.

I Commissari eletti con tali procedure restano, di norma, in carica per due anni e sono rieleggibili dopo due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, si dovrà procedere alla sostituzione con le stesse modalità, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

I membri elettivi decadono automaticamente dalla carica quando risultano assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione.

La decadenza è dichiarata dal Presidente della Commissione che provvede alla sostituzione con le modalità previste per le nomine.

Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri elettivi non possono risiedere né avere la sede dello studio professionale nel territorio comunale e non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

La Commissione può essere integrata da membri a titolo CONSULTIVO: possono, infatti, partecipare alle riunioni della Commissione Edilizia, SENZA DIRITTO DI VOTO, il Segretario Comunale ed i progettisti delle opere sottoposte all'esame della Commissione, se appositamente invitati, anche su loro specifica richiesta, per fornire chiarimenti o affrontare particolari questioni di rilevante importanza edilizia e urbanistica.

Su richiesta motivata del Presidente o dei membri della Commissione, possono inoltre partecipare alle riunioni della Commissione, esperti convocati per l'esame di particolari

problemi (es. diritto urbanistico, agronomia, progettazione di edifici specialistici, ecc.), purché sia adeguatamente dimostrato il possesso di specifiche esperienze e professionalità nelle materie oggetto della discussione.

ART. 2.2 - FUNZIONI DI SEGRETARIO

Esercita funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale, all'uopo designato dal Responsabile del Servizio. Di norma esercita le funzioni di Relatore il Responsabile del procedimento istruttorio della pratica sottoposta all'esame della Commissione. In assenza del Segretario designato, funge da Segretario il Relatore stesso. I processi verbali delle adunanze sono riportati su un apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso, i voti ottenuti, le eventuali dichiarazioni di voto ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati e dei membri intervenuti a titolo consultivo. Al termine della seduta, il verbale deve essere firmato per l'approvazione da tutti i componenti presenti alla riunione, dal Presidente e dal Segretario della Commissione. Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in stralcio sulla domanda presentata con la dicitura "Esaminato e approvato (o respinto) dalla Commissione Edilizia nella seduta del" . Tale dicitura dovrà essere seguita dal timbro della Commissione stessa e dalla firma del Segretario e del Presidente della Commissione.

ART. 2.3 - CONVOCAZIONI ED ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata, presso la sede municipale, dal Presidente e/o dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, mediante avviso scritto inviato con congruo anticipo tramite Raccomanda A.R. o, in casi eccezionali, mediante telegramma o telefax trasmesso entro le quarantotto ore precedenti alla convocazione.

La Commissione Edilizia si intende validamente riunita quando è presente la metà più uno dei suoi componenti e fra questi deve obbligatoriamente intervenire il Presidente o un suo delegato. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di una delle opere sottoposte all'esame della Commissione, non possono partecipare all'esame ed alla votazione della relativa pratica. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

ART. 2.4 - ORDINE DEL GIORNO

L'ordine del giorno è stabilito dal Responsabile del Servizio, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione o di integrazione delle domande.

Sono escluse dall'esame secondo l'ordine cronologico le pratiche presentate da Enti Pubblici o equiparati per Legge o per Decreto.

ART. 2.5 - PUBBLICITA' DEI LAVORI DELLA COMMISSIONE

L'Amministrazione Comunale assicura la massima pubblicità ai lavori della Commissione Edilizia, dando avviso dell'ordine del giorno di ciascuna riunione e degli esiti delle pratiche esaminate e fornendo, su richiesta (scritta e redatta ai sensi e secondo le modalità della Legge n. 241/90 e s.m. e i.), copia dell'ordine del giorno e degli estratti dei verbali delle riunioni.

ART. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA O COLLEGIO DEGLI ESPERTI

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui alla L.R. n. 52/79 con le modifiche e le integrazioni della L.R. n. 24/93, la Commissione Edilizia è integrata da tre membri esperti in materia paesaggistica ed ambientale eletti dal Consiglio Comunale con specifico atto deliberativo corredato dai curricula degli interessati o da altra documentazione attestante il possesso dei requisiti di idoneità previsti dalle disposizioni vigenti (art. 5 L.R. n. 24/93) e di specifiche esperienze e professionalità in materia paesaggistica e ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata si riunisce per l'esame degli interventi ricadenti nelle zone soggette a vincolo paesaggistico e ambientale ai sensi del D. L.vo n. 490/99 e s. m. e i. (abrogato con D. L.vo n. 42/04, in vigore a decorrere dal 1/05/04, salvo s.m. e i.) e si intende validamente riunita quando è presente la metà più uno dei suoi componenti con almeno due dei tre membri esperti in materia ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata esprime il parere di competenza a maggioranza e con la presenza di almeno due dei tre membri previsti: tale parere deve essere verbalizzato separatamente dal parere ordinario e deve contenere tutte le specificazioni necessarie in merito ai voti espressi ed alle relative motivazioni.

Per quanto non esplicitamente modificato, restano valide tutte le prescrizioni e le indicazioni di cui all'articolo 2 del presente Regolamento.

Qualora l'Amministrazione Comunale non provveda all'individuazione della Commissione Edilizia come organo indispensabile ai sensi della Legge n. 449/97, le competenze e le attribuzioni della Commissione Edilizia Integrata sono demandate al "Collegio degli Esperti" di cui alla L.R. n. 52/99 per il quale restano valide in quanto applicabili le disposizioni del presente articolo.

ART. 4 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, nelle forme in cui si articola, ha la facoltà di elaborare, un documento di indirizzo per definire i criteri ed i metodi di lavoro che intende adottare nella valutazione dei progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa. Tale documento, viene trasmesso alla Giunta Comunale e agli Ordini professionali e affisso all'Albo Pretorio del Comune.

Gli indirizzi ed i criteri di esame e valutazione dei progetti possono essere modificati dalla stessa Commissione in seguito all'emanazione di nuove disposizioni normative o per altri validi motivi.

I membri della Commissione hanno la facoltà di redigere al termine del proprio mandato una relazione sull'attività svolta e sui criteri adottati per la valutazione degli elaborati progettuali: tale rapporto viene trasmesso per conoscenza alla Giunta Comunale e ai membri della nuova Commissione da insediare.

ART. 5 – DISPOSIZIONI DI SERVIZIO E CIRCOLARI INTERPRETATIVE

Il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio ha la possibilità di emanare disposizioni di servizio e circolari finalizzate ad interpretare e applicare le norme del presente Regolamento con riferimento in particolare a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute. Tali disposizioni sono approvate con specifica Determina, riunite in apposita raccolta e adeguatamente pubblicate.

TITOLO II NORME PROCEDURALI

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

(Art. 3 L.R. n. 52/99 e s.m. e i.)

Le attività e le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al rilascio di specifica Concessione Edilizia.

In particolare sono soggette a Concessione Edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto stabilito dalle vigenti Leggi e disposizioni nazionali e regionali, da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale e dal presente Regolamento) le seguenti opere:

- Interventi di nuova edificazione, salvo i casi di cui al successivo art. 7;
- Installazione di manufatti anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere destinati a soddisfare esigenze di carattere non meramente temporaneo;
- Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale;
- Depositi di merci, di mezzi o di materiali che comportino la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- Esecuzione di lavori che determinino la trasformazione permanente del suolo ineditato per la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto;
- Realizzazione di strade private a carattere permanente e interventi di modifica dell'assetto idrogeologico e morfologico delle aree scoperte che non si configurino come semplice sistemazione esterna;
- Interventi di Sostituzione Edilizia così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. f della L.R. n. 52/99;
- Interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
- Installazione di impianti di diffusione radiofonica e televisiva e di impianti fissi per telefonia cellulare così come disciplinati dal Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 5/6/02.

ART. 6.1 - PRESENTAZIONE E ESAME DELLE RICHIESTE

Le domande di Concessione Edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui all'art. 13.1 del presente Regolamento devono essere presentate al competente ufficio del Comune, il quale verifica la documentazione prodotta, la elenca nell'apposito stampato e le trasmette all'Ufficio Protocollo.

L'Ufficio competente dovrà successivamente comunicare all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della Legge n. 241/90 e s.m. e i..

Le domande devono essere complete di tutta la documentazione tecnica prevista dal presente Regolamento, opportunamente selezionata dal progettista secondo il tipo di intervento edilizio che viene proposto.

Le eventuali incompletezze riscontrate nella documentazione prodotta a corredo della richiesta di Concessione, potranno comportare l'emanazione del provvedimento di diniego della richiesta presentata, qualora sia riconosciuta dal Responsabile del Servizio l'impossibilità di valutare, a causa di tali mancanze, il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e di tutte le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e/o urbanistica.

L'esame delle domande di Concessione Edilizia si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo quanto previsto dall'art. 2.4 del presente Regolamento e ferme restando le disposizioni del D.P.R. n. 447/98.

La completezza formale della richiesta è verificata dal Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla data di presentazione; qualora sia riscontrata la necessità di integrazioni e/o chiarimenti ritenuti necessari per poter valutare correttamente e compiutamente le caratteristiche dell'intervento il tecnico incaricato ne dà comunicazione scritta agli interessati entro il medesimo termine. La comunicazione contiene l'elenco della documentazione integrativa ritenuta necessaria e può essere anticipata a mezzo fax o, in caso di urgenza, per via telefonica (della comunicazione telefonica il Responsabile del procedimento farà apposita annotazione agli atti della richiesta indicandovi il giorno, l'ora e il nominativo del ricevente la comunicazione).

Le integrazioni richieste devono essere trasmesse all'Amministrazione Comunale entro 1 anno dalla data della suddetta comunicazione: decorso tale termine la pratica verrà definitivamente archiviata. Il provvedimento sarà comunicato agli Enti e uffici competenti all'esame della pratica.

Il termine di 60 giorni per il completamento dell'istruttoria, decorrerà nuovamente per intero dalla data di presentazione all'Ufficio competente di **tutta** la documentazione richiesta.

Non si terrà conto delle integrazioni parziali della documentazione richiesta.

Entro il termine previsto per l'istruttoria, il Responsabile del procedimento, dovrà richiedere il parere della Commissione Comunale Edilizia se costituita e nei soli casi in cui il presente Regolamento lo prevede e per le competenze che a questa sono state attribuite con il precedente art. 2.

Entro 10 giorni dalla scadenza del termine fissato per l'istruttoria (ossia entro il settantesimo giorno dalla data di presentazione della richiesta o dalla presentazione delle documentazioni integrative), il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta di accoglimento o di reiezione, al Responsabile dell'Area Assetto del Territorio o al Responsabile del Servizio competente all'emanazione del provvedimento conclusivo di Concessione Edilizia.

Entro 15 giorni dalla scadenza di cui al periodo precedente (ottantacinquesimo giorno dalla data di presentazione della richiesta o delle documentazioni integrative), il Responsabile del Servizio Edilizia, preso atto della proposta del Responsabile del procedimento, dell'eventuale parere della Commissione Edilizia e delle eventuali prescrizioni imposte dalle autorizzazioni o dai nulla-osta di Enti e/o Uffici diversi, emana il provvedimento conclusivo, rilasciando al richiedente, la Concessione Edilizia, se il progetto non è in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, vigenti in quel momento o comunicando al richiedente stesso, con lettera notificata, anche tramite posta, il diniego, opportunamente motivato, in caso di contrasto.

Qualora decorresse il termine di 85 giorni di cui ai periodi precedenti, senza che sia stato emesso alcun provvedimento definitivo, l'interessato potrà, con atto notificato o trasmesso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere al Responsabile del Servizio di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza. Se decorresse inutilmente anche questo termine, l'interessato potrà inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale,

che nell'esercizio di poteri sostitutivi, nominerà nei 15 giorni successivi un Commissario ad acta, incaricato di adottare, nel termine di 30 giorni, un provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Del rilascio della Concessione è data immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno. Dalla data del rilascio della concessione decorrono i termini per la corresponsione dei contributi previsti dalle disposizioni vigenti e i termini per l'inizio dei lavori come da art. 2 della L.R. n. 52/99. Il termine stabilito per l'inizio dei lavori ha carattere perentorio come precisato al successivo art. 17.

ART. 7 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **(Art. 4 L.R. n. 52/99)**

Sono soggette Denuncia Inizio Attività tutte le opere di cui all'art. 4 della L.R. n. 52/99 e s. m. e i. e in particolare:

- Interventi anche di nuova edificazione che siano specificatamente disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigenti e/o di eventuali strumenti urbanistici attuativi già approvati nel rispetto delle disposizioni vigenti;
- Opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- Mutamenti di destinazione d'uso di immobili anche in assenza di opere edilizie;
- Demolizione di edifici e manufatti di qualsiasi natura non preordinati alla ricostruzione o a interventi di nuova edificazione;
- Occupazioni di suolo per esposizioni o deposito merci, mezzi o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo;
- Interventi di Manutenzione Ordinaria (così come definiti dal presente Regolamento), che determinino alterazione dell'aspetto estetico degli immobili;
- Interventi di Manutenzione Straordinaria (così come definiti dal presente Regolamento), che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non determinino variazioni di destinazione d'uso;
- Interventi di Restauro e risanamento conservativo diretti al recupero di edifici preesistenti;
- Interventi di Ristrutturazione Edilizia così come definiti dal presente Regolamento e dall'art. 4 comma 2 lett. d punti 1, 2, 3 della L.R. n. 52/99;
- Opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche o all'adeguamento di edifici esistenti alle esigenze dei disabili che non rientrino negli interventi realizzabili in "attività libera" come da art. 4 bis della L.R. n. 52/99;
- Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non determinino modifiche della destinazione d'uso e della categoria edilizia, che non alterino la sagoma e che non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate, previa acquisizione dei pareri e nulla-osta previsti dalle disposizioni vigenti con particolare riferimento all'art. 36.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente;
- Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, posti auto e sistemazioni esterne delle resedi;
- Realizzazione di opere e interventi di carattere edilizio ed urbanistico relativi allo smaltimento dei liquami;

- Realizzazione di volumi tecnici, di manufatti pertinenziali (forni, legnaie, piscine, ecc.) e di "capanni di servizio";
- Realizzazione di serbatoi e depositi per lo stoccaggio di oli e combustibili;
- Realizzazione, nel caso di insediamenti produttivi, di opere a carattere precario o facilmente amovibili (la durata massima dell'installazione non può in nessun caso essere superiore a sei mesi e decorso il suddetto termine l'intervento non può essere riproposto) quali baracche ad elementi componibili, in legno e/o metallo, ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate.

ART. 7.1 - PRESENTAZIONE E ESAME DELLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

Le Denunce Inizio Attività corredate dagli elaborati e dai documenti descritti nel presente Regolamento devono essere presentate al competente ufficio del Comune, che verificata la documentazione prodotta, la elenca nell'apposito stampato e la trasmette all'Ufficio Protocollo.

Le pratiche devono essere complete di tutta la documentazione tecnica prevista dal presente Regolamento, opportunamente selezionata dal progettista in relazione al tipo di intervento edilizio proposto.

Sono da considerarsi parte integrante e sostanziale della suddetta documentazione tutti i nulla-osta, i pareri e le autorizzazioni che le varie disposizioni normative nazionali, regionali o di qualsiasi altra natura ritengano necessarie per il tipo di intervento che viene richiesto e per la zona in cui questo ricade.

L'accertamento della insussistenza dei requisiti per la presentazione della Denuncia Inizio Attività o dell'improcedibilità della stessa per mancanza della documentazione necessaria per la qualificazione tecnica e giuridica dell'intervento proposto, potrà determinare l'emanazione di specifico provvedimento di diffida all'esecuzione delle opere edilizie previste. Resta salva la possibilità di produrre la documentazione integrativa eventualmente richiesta come da disposizioni dell'art. 9 della L.R. n. 52/99.

Le integrazioni richieste devono essere trasmesse all'Amministrazione Comunale entro 1 anno dalla data della suddetta comunicazione: decorso tale termine la pratica verrà definitivamente archiviata. Il provvedimento sarà comunicato agli Enti e uffici competenti all'esame della pratica.

Non è assolutamente possibile, come determinato dalla Circolare n. 3357/23 emanata dal Ministro dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985, realizzare in una unità immobiliare o in una costruzione, interventi di diverso tipo e consistenza, denunciati separatamente, quando tra questi esista un rapporto di funzionalità.

La Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e dovrà essere accompagnata dagli elaborati progettuali indicati all'art. 13.1 del presente Regolamento e da una **dettagliata** relazione firmata da un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento Edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della Denuncia Inizio Attività l'indicazione del nominativo e dei codici identificativi della Ditta incaricata dell'esecuzione degli interventi e la documentazione di cui all'art. 3 comma 8 del D. L.vo n. 494/96 così come modificato

dall'art. 86 comma 10 del D. L.vo n. 276/03.

L'esecuzione delle opere a seguito della Denuncia di Inizio Attività è subordinata alla medesima disciplina delle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Concessione Edilizia.

ART. 8 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Fermo restando quanto stabilito all'art. 4 bis della L.R. n. 52/99, per quanto riguarda l'edilizia per attività produttive sono da considerarsi opere non soggette a specifico atto autorizzativo, ai sensi e per gli effetti del presente articolo, quelle eseguite entro il perimetro degli impianti e degli stabilimenti, anche in relazione alle caratteristiche indicate nella Circolare n. 1918 emanata dal Ministro dei Lavori Pubblici in data 16 Novembre 1977 e precisamente:

- 1) costruzioni di una volumetria max di mc. 25 che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 5) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e cisterne (bracci di scarico);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..

ART. 9 - INTERVENTI URGENTI

Oltre alle opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco o di altra Autorità competente a tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva o altro titolo abilitativo esclusivamente le sole opere necessarie ad evitare situazioni di pericolo, quando siano motivate da carattere di necessità ed assoluta urgenza.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda e/o comunicazione, ma entro le 24 ore successive all'esecuzione degli interventi, deve esserne data comunicazione all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata o telegramma, evidenziando le situazioni di emergenza e quelle di pericolo.

Ricevuta la comunicazione l'Ufficio competente disporrà una immediata verifica al fine di accertare l'effettiva urgenza degli interventi.

La pratica edilizia necessaria per la realizzazione delle opere da eseguire deve comunque essere presentata all'Ufficio competente entro 15 giorni dall'inizio degli interventi.

I lavori dovranno essere comunque sospesi non appena saranno eliminate le situazioni che provocano pericolo e potranno essere ripresi solo dopo l'esame della documentazione presentata.

ART. 10 - AUTORIZZAZIONE EX ART. 151 D. L.vo n. 490/99 (abrogato con D. L.vo n. 42/04, in vigore a decorrere dal 1/05/04, salvo s. m. e i.)

In tutti i casi previsti dalle disposizioni vigenti, le procedure di cui ai punti precedenti comportano la preventiva richiesta dell'Autorizzazione ex articolo 7 della Legge n.1497/39 (ora art. 151 del D. L.vo n. 490/99, abrogato con D. L.vo n. 42/04, in vigore dal 1/05/04, salvo s. m. e i.). Tale richiesta, indirizzata al Responsabile del Servizio, dovrà essere corredata da tutti gli elaborati indicati dal presente Regolamento.

La procedura di disciplina del rilascio dell'Autorizzazione è quella prevista dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

La richiesta di autorizzazione non si rende necessaria per i seguenti interventi, semprechè gli stessi non determinino la modifica permanente dello stato dei luoghi:

- opere di manutenzione ordinaria;
- opere di manutenzione straordinaria senza modifica di materiali e finiture e comunque con l'utilizzo di materiali tipici dell'ambiente e prescritti dallo strumento urbanistico vigente;
- rifacimento di intonaci, rivestimenti, coloriture e decorazioni esterne di edifici;
- risanamento di muri di cinta, cancelli e recinzioni o altre strutture edilizie in genere;
- consolidamento statico e restauro conservativo;
- esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e piccoli movimenti di terra;
- opere a carattere temporaneo.

ART. 11 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

Sono soggetti a semplice autorizzazione amministrativa la posa in opera di cavi e tubazioni interrati e gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili.

Ne sono esempi:

- l'installazione di cartelli indicatori e di mezzi pubblicitari come definiti dal D.L. 30.04.1992 n. 285 e s. m. e i., dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m. e i. e disciplinati dai regolamenti comunali vigenti in materia;
- lo scarico nel sottosuolo o nelle pubbliche fognature di insediamenti civili secondo quanto stabilito dal D. L.vo n. 152/99 e dalle disposizioni regionali vigenti;
- l'allacciamento di utenze alla rete degli acquedotti comunali secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti e dallo specifico Regolamento comunale;
- l'occupazione temporanea o permanente di spazi e aree pubbliche o soggette a pubblica servitù, secondo le disposizioni vigenti in materia e lo specifico Regolamento comunale.

ART. 12 – PARERE PREVENTIVO

Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia e/o l'Ufficio competente esprimono le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano e ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

La richiesta di parere preventivo non è assolutamente obbligatoria e ha lo scopo di semplificare l'attività dei professionisti; viene pertanto raccomandata o suggerita in particolare nei seguenti casi:

- piani attuativi;
- interventi su immobili vincolati;
- interventi su immobili di pregio e/o di riconosciuto interesse storico – architettonico e tipologico;
- edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione anche alla luce delle disposizioni dello strumento urbanistico vigente.

Ai fini dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra un progetto preliminare dell'intervento proposto che rappresenti schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la valutazione della Commissione Edilizia e/o dell'Ufficio competente con particolare riferimento alla caratterizzazione del contesto insediativo in esame; di norma l'istanza è corredata da adeguata documentazione fotografica e da una breve relazione illustrativa.

TITOLO III DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

ART. 13 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Il presente articolo disciplina le modalità di presentazione delle richieste di atti autorizzativi o abilitativi descritti al Titolo II, elencando i documenti e gli elaborati tecnici necessari e precisando le caratteristiche delle diverse istanze.

L'attuazione delle disposizioni del presente articolo è demandata al Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e al Responsabile U.O. Edilizia che hanno la facoltà di elaborare stampati e moduli da sottoporre all'esame della Giunta Comunale e di chiedere con provvedimento motivato la documentazione integrativa eventualmente ritenuta necessaria per proseguire l'istruttoria della pratica in esame.

Le pratiche edilizie sospese per carenza o incompletezza della documentazione dovranno essere integrate entro un anno dalla data della comunicazione dell'Ufficio; trascorso tale periodo la pratica verrà definitivamente archiviata senza ulteriore preavviso agli interessati.

ART. 13.1 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

La domanda di Concessione Edilizia dovrà essere predisposta utilizzando gli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere necessariamente indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario e/o Legale Rappresentante (o dell'avente titolo) e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

I dati del Direttore dei Lavori potranno essere comunicati prima dell'inizio dei lavori.

Salvo indicazioni diverse e più restrittive, relative ai singoli manufatti e alle diverse zone omogenee previste dallo strumento urbanistico e ferme restando le disposizioni vigenti per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario, la domanda di Concessione Edilizia deve essere corredata di norma dai seguenti documenti e elaborati, opportunamente selezionati secondo la tipologia dell'intervento proposto:

1 - Copia dell'atto di proprietà o dell'atto che costituisce titolo ai sensi del successivo art. 14;

2 - Relazione tecnica che illustri **accuratamente** l'intervento, le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali e **ATTESTI** la conformità urbanistica e edilizia dell'intervento proposto alle norme vigenti e a quelle eventualmente adottate. Sono considerati parte integrante e sostanziale della Relazione tecnica i seguenti elaborati:

a) Accurata descrizione dei lavori da eseguire e dei materiali usati;

b) Verifiche Urbanistiche che dimostrino la fattibilità dell'intervento, sia in relazione allo Strumento Urbanistico Vigente che a quello eventualmente adottato (tali verifiche dovranno illustrare i calcoli planivolumetrici relativi ai vari parametri urbanistici: superficie del lotto, volume, superficie coperta, altezza, distanze da confini, strade e fabbricati, destinazioni d'uso, superfici a parcheggio, superfici permeabili, ecc.);

c) Verifiche tecniche previste dalle disposizioni vigenti per la tipologia di intervento in esame (es. Legge n. 13/89 e s. m. e i., D.M. 10/5/77, Legge n. 122/89, D.C.R. n. 230/94, ecc.);

d) Precisazione dei vari vincoli gravanti sull'area oggetto di intervento e indicazione degli estremi dei Nulla-Osta già ottenuti;

e) Indicazione degli estremi degli atti Autorizzativi (Licenze, Concessioni Edilizie, Condoni, ecc.) e/o del certificato di abitabilità e/o agibilità relativa ai fabbricati o manufatti già esistenti ed utilizzati.

3 - Estratto planimetrico in copia della cartografia dello Strumento Urbanistico, vigente e adottato, con evidenziata la localizzazione dell'intervento mediante apposita coloritura;

4 - Planimetria catastale in scala 1:2000 o 1:1000 (se sviluppo), in copia, aggiornata agli ultimi eventuali frazionamenti o variazioni catastali, con indicata l'ubicazione dell'intervento;

5 - Calcoli della superficie utile ed accessoria totale di progetto e delle superfici parziali per ogni singola unità immobiliare, secondo le disposizione del D.M. 10/5/1977;

6 - Documentazione fotografica idonea per fornire ampia visione anche panoramica della zona d'intervento (**in caso di lavori su fabbricati esistenti, sono necessarie le foto di tutte le facciate**). La documentazione dovrà essere opportunamente fascicolata e corredata da specifici riferimenti numerici e da una planimetria generale descrittiva della posizione dei vari scatti fotografici (punti di vista).

7 – Planimetria generale dell'area in esame riportante:

- Pianta del lotto di pertinenza, della proprietà private confinanti e delle viabilità esistenti, con l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati esistenti, dalle strade (delle quali dovrà essere indicata la denominazione e/o la categoria e la larghezza) e dai corsi d'acqua pubblici (dovranno essere indicati anche gli eventuali tracciati di previsioni dello Strumento Urbanistico vigente e/o adottato);
- Indicazione delle aree a verde, di quelle permeabili e di quelle destinate a parcheggio;
- Orientamento geografico;
- Quote altimetriche del terreno, sia dello stato attuale sia di quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito alla quota stradale o comunque a caposaldi ben individuabili;
- Opere di urbanizzazione previste, quali strade di accesso, sistema di smaltimento delle acque nere e bianche, punti di raccordo con le altre reti pubbliche (acquedotto, telefono, metano, utenza Enel, ecc.), eventuale presenza di pozzi di emungimento delle acque di falda e di gorili o fossi di raccolta di acque;

8 - Disegni, in scala non inferiore a 1:100 o 1:200 dell'intervento da realizzare, costituiti da:

a) Piante di tutti i piani e della copertura sulle quali dovranno essere indicate le dimensioni esterne perimetrali, lo spessore delle murature e per tutti i vari locali, le dimensioni interne utili, quelle degli aggetti, le dimensioni delle aperture e le destinazioni d'uso, le quote altimetriche, l'orientamento geografico e la posizione delle linee di sezione.

b) Sezione Longitudinale e sezione trasversale con indicate le altezze dei vari locali ai diversi piani, lo spessore dei solai e del tetto, le altezze totali rispetto al piano di campagna originario e modificato dopo l'intervento, gli sporti delle parti aggettanti, le eventuali intercapedini e i vespai previsti e tutto quello che può servire per capire la

relazione fra l'opera in progetto e l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle strade comunali. Tali sezioni dovranno essere eseguite nei punti più significativi dell'opera e qualora si rendesse necessario, per capirne le caratteristiche, dovranno essere anche più di due.

c) Disegni, a semplice contorno, di tutti i prospetti dell'opera, ivi comprese le coperture, completi di riferimenti all'ambiente circostante. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti (limitatamente ai contorni).

d) Disegni dei particolari costruttivi, in scala opportuna, di eventuali elementi architettonici significativi, esistenti o di progetto (gronde, cornici, portali, ringhiere, infissi, ecc.).

10 - Relazione geotecnica e/o geologica (redatta da professionista abilitato) che accerti la fattibilità dell'intervento proposto e ne attesti specificatamente la conformità con gli elaborati geologico – tecnici del Regolamento Urbanistico, con le indicazioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e con le disposizioni promulgate dall'Autorità di Bacino ai fini della salvaguardia degli assetti idrogeologici dei diversi ambiti territoriali;

11 - Progetto degli impianti ai sensi della Legge n. 46/90 e del D.P.R n. 447/91, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti;

12 - Dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio idraulico legate a fenomeni di esondazione secondo le disposizione della D.C.R. n. 230/94, dello strumento urbanistico vigente e del Piano Territoriale di Coordinamento e eventuale progetto degli interventi necessari per la riduzione del rischio;

13 - Stampato MOD. ISTAT debitamente compilato e firmato dal richiedente (solo nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti, che costituiscano nuovi vani);

14 - Eventuale computo metrico estimativo delle opere realizzate attraverso l'intervento richiesto che consenta di calcolare l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della Legge n. 10/77 e s. m. e i. nei casi previsti dalle norme comunali sulla determinazione degli oneri concessori;

15 - Attestazione del versamento dei diritti di segreteria per l'importo pari a quanto stabilito dalle apposite deliberazioni comunali;

16 - Eventuale ulteriore documentazione (atti di convenzione, dati tecnici od altro) che sia specificatamente richiesta da norme speciali o dalle particolari caratteristiche dell'intervento;

17 – Attestazione comprovante il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di requisiti igienico – sanitari ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 4 bis della L.R. n. 52/99 (rimane comunque nella possibilità del professionista incaricato e/o del Responsabile U.O. richiedere il parere dell'organo sanitario di controllo qualora si rendano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali e/o deroghe o siano riscontrate situazioni particolari e/o non direttamente riconducibili alle disposizioni vigenti);

18 – *Parere dell'Azienda sanitaria locale nei casi previsti dalle norme vigenti e dalle disposizioni del presente Regolamento (l'acquisizione del parere dell'Azienda sanitaria locale è essenziale, ad esempio, nel caso in cui sia prevista la realizzazione di piscine e ha lo scopo di accertare la compatibilità igienico – sanitaria dell'intervento proposto);*

19 – Documentazione comprovante il superamento delle barriere architettoniche, (relazione, progetto grafico completo e certificazione del progettista, che asseveri ai sensi della Legge n. 13/89 e s. m. e i. l'osservanza della stessa e del D.M. n. 236/89). Gli elaborati dovranno riferirsi a tutto l'edificio comprese le parti esterne e indicare punto per punto l'osservanza delle prescrizioni previste dalle norme specifiche.

20 – Dichiarazione inerente i requisiti acustici passivi, per gli interventi edilizi in ambienti

abitativi di cui all'art.39.1 lett.c quinto comma del presente regolamento, resa con le modalità di cui all'art.4 della Legge 15/68 (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà) corredata da una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del DPCM 5/12/1997 confrontandoli con i valori limite fissati nella tabella stessa.

I suddetti elaborati dovranno essere presentati in n°2 copie (salvo diversa specifica indicazione) debitamente firmate dal proprietario e dal progettista.

Tutti gli elaborati dovranno riportare l'esatta indicazione del richiedente, del progettista e dell'ubicazione dell'intervento proposto.

I disegni dovranno dimostrare chiaramente l'effettivo stato altimetrico dei luoghi in rapporto anche a terreni e fabbricati adiacenti e alle livellette stradali.

La Denuncia di inizio attività, è costituita da una comunicazione in carta semplice mediante la compilazione di appositi moduli a stampa forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nella quale siano riportati chiaramente la specificazione dell'oggetto dei lavori, le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e il nome ed il numero di iscrizione all'Albo Professionale del progettista asseverante.

La domanda deve essere firmata sia dal proprietario o dall'avente titolo, sia dal professionista.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la denuncia deve essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

La denuncia di inizio dei lavori dovrà essere corredata da una precisa e dettagliata relazione che descriva in modo esaustivo le caratteristiche e le modalità di esecuzione degli interventi previsti, accompagnata da specifica dichiarazione del progettista incaricato che asseveri, fra l'altro, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Nella relazione dovranno essere riportati gli estremi degli atti Autorizzativi (Licenze, Concessioni Edilizie, Condoni, ecc.) o del certificato/attestazione di abitabilità o di agibilità relativa al fabbricato o al manufatto oggetto dei lavori da eseguire.

Alla Denuncia dovranno essere allegati tutti gli elaborati grafici, gli atti tecnici, i pareri, i nulla-osta e gli "atti di assenso comunque denominati" così come indicati nel presente Regolamento.

Le attività edilizie per le quali è previsto il ricorso alla D.I.A. sono affidate alla responsabilità deontologica e professionale del progettista incaricato di un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 359 del Codice Penale e quindi responsabile del reato di falsità ideologica di cui all'art. 481 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere.

La progettazione delle opere edilizie deve essere redatta da tecnici abilitati iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il Committente, il Titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori e le altre figure professionali coinvolte in ottemperanza alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 494/1996, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella Concessione o in altro atto autorizzativo.

ART. 13.2 - NULLA - OSTA E PARERI VARI

Nel seguito sono elencati i vari nulla-osta, le autorizzazioni o i pareri e progetti previsti per legge, o per altre disposizioni di norme speciali, che possono essere necessari secondo il tipo di intervento richiesto:

- 1 - Parere dell'Amministrazione Provinciale Servizio Agricoltura e o Ente Delegato per interventi ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- 2 – Nulla-osta Ministero Beni e Attività Culturali per gli interventi su immobili vincolati o ubicati in aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D. L.vo n. 490/99 (abrogato con D. L.vo n. 42/04 in vigore dal 1/05/04, salvo s. m. e i.);
- 3 - Autorizzazione Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dal Decreto Ministeriale del 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista abilitato ai sensi delle disposizioni vigenti;
- 4 - Parere igienico-sanitario dell'Azienda sanitaria competente, nei casi previsti dall'art. 6 comma 4 bis lett. b della L.R. n. 52/99 e dal precedente art. 13.1;
- 5 - Parere Amministrazione Provinciale di Lucca – Settore Opere Idrauliche e/o Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (ex Genio Civile) per gli interventi in prossimità dei corsi d'acqua classificati come pubblici;
- 6 – Deroga FF.SS. ai sensi del D.P.R. n. 753/80 per gli interventi realizzati nelle fasce di rispetto (30 ml.) delle linee ferroviarie;
- 7 – Nulla-osta dell'Ente proprietario della strada (o delegato) per gli interventi da realizzare nelle fasce di rispetto stradali;
- 8 – Parere del Comando di Polizia municipale nei casi previsti dall'art. 36.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente;
- 9 - Dichiarazione, rilasciata da professionista abilitato, attestante la rispondenza del progetto alle previsioni del D.P.C.M. 1/3/91 e del Piano comunale di classificazione acustica di cui alla L.R. n. 89/98 e s. m. e i.;
- 10 - Eventuale Atto di assoggettamento in merito alla disponibilità di un'area a fini urbanistici;
- 11 - Attestato di avvenuto deposito del progetto presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Lucca ai sensi della Legge n. 64/74 e L.R. n. 88/82 e copia degli elaborati restituiti dallo stesso Ufficio.
- 12 – Progetto sulle misure preventive e protettive da adottare per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza ai sensi dell'art.82 c.14, 15 e 16 della L.R.1/05 nel rispetto del regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 23 novembre 2005 n.62R.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata presso gli uffici competenti la documentazione comprovante il rispetto delle disposizioni Legge n. 10/91 e del D.P.R. n. 412/93.

**TITOLO IV
ADEMPIMENTI D'OBBLIGO
RILASCIO ED USO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI**

ART. 14 - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione è rilasciata a norma dell'art. 4 della Legge n. 10/77, delle leggi Regionali, dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici vigenti.

La Concessione è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento.

Essa è trasferibile agli aventi causa: la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Legittimati a richiedere la Concessione sono tutti coloro che risultano titolari di diritti reali di godimento che attribuiscono la facoltà di eseguire determinate opere, nei limiti del titolo stesso.

Per gli interventi di nuova edificazione sono richiesti i seguenti titoli:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto di superficie (art. 952 e 955 C.C.);
- il concessionario di beni demaniali;
- l'enfiteuta in forma perpetua (per la costruzione di fabbricati rurali);
- il tutore dell'effettivo proprietario;
- l'usufruttuario, se munito dell'assenso scritto del nudo proprietario.

Sono inoltre legittimati a eseguire opere di restauro conservativo, manutenzione straordinaria ed altri interventi affini possono essere richiesti, oltre a quelli previsti per la Concessione edilizia, anche dai seguenti soggetti:

- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto reale d'uso e di abitazione;
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico e popolare;
- il curatore;
- l'affittuario coltivatore diretto e il concessionario delle terre incolte (solo per i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione);
- il locatario o conduttore di fondi urbani (solo per la manutenzione straordinaria urgente sensi dell'art. 1557 del Codice Civile).

Può essere richiesta (ma non rilasciata), la Concessione dal titolare del diritto derivante da un contratto preliminare di vendita stipulato in forma scritta ai sensi dell'art. 1352 del Codice Civile ed avente effetto obbligatorio fra le parti: l'interessato dovrà comunque perfezionare l'atto definitivo prima del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per gli altri procedimenti amministrativi disciplinati dal presente Regolamento.

ART. 15 – ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELLA D.I.A.

L'esecuzione di opere edilizie, indipendentemente dalla tipologia degli atti che le abilitano, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo quanto disposto dal Titolo IV della L.R. n. 52/99 e s. m. e i. e dalla deliberazione comunale approvata in attuazione di dette disposizioni.

Sono fatti salvi i casi in cui la stessa L.R. n. 52/99 stabilisce il carattere gratuito dell'atto. Ai fini della gratuità dell'intervento, sono considerati edifici unifamiliari quelli che soddisfano i seguenti requisiti:

- siano destinati ad uso residenziale;
- siano privi di parti comuni;
- siano autonomamente utilizzabili, ancorché compresi in schiere o tipologie in linea;
- siano costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale che occupi l'intera costruzione, dalle fondazioni alla copertura, fatti salvi i soli vani accessori e pertinenziali (cantina, garage, ecc.) che possono avere propria e distinta rappresentazione catastale;
- presentino una S.U.L. non superiore a mq. 130.

Per quanto riguarda l'onerosità derivante dall'incremento del numero di unità immobiliari, si fa riferimento alla situazione catastale al momento dell'entrata in vigore della L.R. n. 52/99.

La quota parte del contributo concessorio commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione è determinato in relazione al volume della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) e alla tariffa unitaria stabilita con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

La quota parte del contributo concessorio commisurato al costo di costruzione è determinato come segue:

- a) per le costruzioni ad uso residenziale tenendo conto della superficie complessiva di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/77 e del costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 dello stesso decreto (aggiornato ai nuovi valori di volta in volta disposti dal Ministero dei Lavori Pubblici) e applicando le aliquote indicate con apposita delibera del Consiglio Comunale;
- b) per le costruzioni ad uso turistico tenendo conto della superficie complessiva di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/77 e del costo base di cui all'art. 14 della Legge n. 392/78 (eventualmente aggiornato ai nuovi valori di volta in volta disposti con decreto ministeriale) e applicando le aliquote indicate con apposita delibera del Consiglio Comunale;
- c) per le costruzioni di altro tipo secondo le indicazioni del Regolamento comunale di disciplina delle modalità di determinazione degli oneri concessori.

ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

L'atto amministrativo con il quale il Responsabile del Servizio competente all'emanazione del provvedimento definitivo, rilascia la Concessione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della Concessione;
- 2) la succinta descrizione delle opere, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste, per le quali è rilasciata la Concessione con riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono parte integrante della Concessione stessa (una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla osta e del visto dell'Autorità competente deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale);
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di

intervento;

4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la Concessione;

5) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

6) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Comunale Edilizia e dalla Azienda sanitaria competente nei casi in cui questi siano richiesti dal presente Regolamento, delle autorizzazioni e/o dei nulla-osta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;

7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (non oltre un anno dalla data di rilascio della Concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (non oltre tre anni dalla data di inizio lavori, salvo periodi più lunghi concessi ai sensi della Legge n. 10/77 e della L.R. n. 52/99);

8) l'entità del contributo concessorio di cui alla Legge n. 10/77 (art. 3) e alla L.R. n. 52/99 (art. 18) e le modalità di pagamento previste dalle disposizioni vigenti e dal regolamento comunale di disciplina del calcolo degli oneri concessori;

9) ogni altro elemento necessario ed utile per qualificare l'intervento in esame in ottemperanza alle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle norme e ai regolamenti comunali in quanto applicabili;

10) tutte le eventuali prescrizioni imposte dagli uffici e Enti competenti;

11) i principali adempimenti del concessionario.

Del rilascio della Concessione è data immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo di servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno (dalla data del rilascio decorrono i termini di inizio e ultimazione dei lavori e quelli per la corresponsione dei contributi concessori).

Al momento del ritiro della Concessione Edilizia, l'interessato dovrà consegnare le ricevute attestanti il pagamento degli oneri concessori.

Il concessionario potrà ritirare la Concessione Edilizia personalmente o a mezzo di persona a ciò delegata con specifico atto redatto secondo le vigenti disposizioni in materia.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi di specifico avviso in cui sono indicati il nome del titolare ed il luogo in cui sarà effettuato l'intervento.

ART. 17 - VALIDITA' E DECADENZA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

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

Il termine fissato per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad 1 anno dalla data del rilascio della Concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori non può essere generalmente superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo di tempo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su specifica richiesta opportunamente documentata, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o ad esse assimilate, o comunque realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari. Non sarà comunque mai possibile superare il termine massimo di cinque anni.

La proroga del solo termine di ultimazione dei lavori e per un periodo non superiore a mesi 6 può aver luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano riconosciuti dall'Ufficio competente. L'atto di proroga sarà emesso dal Responsabile del Servizio.

Il decorrere del termine stabilito nella Concessione, senza che i lavori abbiano avuto inizio, comporta la decadenza della stessa e pertanto qualora il titolare sia ancora interessato alla realizzazione dei suddetti lavori, occorrerà una nuova Concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario, che non è nelle condizioni di poter usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per i lavori non ultimati, dimostrando con apposita documentazione lo stato di avanzamento dei lavori eseguiti.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistico-edilizie comporta la decadenza della Concessione, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano già stati iniziati: in questo caso, il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile. Potrà comunque essere rilasciata una nuova Concessione per il solo completamento dei lavori su manufatti che risultino costruiti al rustico nel rispetto della Concessione originaria o con variazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 15 della Legge n. 47/85 e s. m. e i..

ART. 18 - VARIANTI AL PROGETTO

Il titolare di una Concessione Edilizia, può richiedere varianti al progetto nei termini di validità della Concessione Edilizia originaria, prima dell'inizio dei lavori o durante il corso dei lavori stessi (in corso d'opera).

Sono **varianti essenziali** al progetto approvato con la concessione originaria quelle nelle quali si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444 del 02/04/68;

b) aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:
- al 5% per volumi non superiori a 1000 mc,
- al 2% dai successivi 1001 mc;

c) aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:

- al 5% per superfici non superiori a 400 mq,
- al 2% dai successivi 401 mq;

d) modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm. 30;

e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza che comporti una variazione delle distanze minime dell'edificio fissate nella Concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche od uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in allineamento con gli altri edifici.

Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lettere b), c) e d) del primo comma, ove comportino aumento del numero dei piani e delle unità immobiliari.

Per le varianti essenziali, occorre il rilascio da parte del Responsabile del Servizio o di altra autorità competente di una nuova Concessione Edilizia, sostitutiva della precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine dei lavori;

Si dicono **varianti non essenziali** tutti gli interventi che non eccedono le condizioni di cui sopra.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

Per le varianti "non essenziali", occorre il rilascio da parte del Responsabile del Servizio di una (ulteriore) Concessione Edilizia che mantiene i termini di validità della Concessione originaria.

Le varianti in corso d'opera a Concessioni rilasciate che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti comunali vigenti e con quelli adottati, che non comportino modifiche alla sagoma e alle superfici utili, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime, devono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque almeno 60 giorni prima della scadenza dell'atto autorizzativo.

Le suddette varianti non possono riguardare concessioni rilasciate su immobili vincolati ai sensi del D. L.vo n. 490/99 (abrogato con D. L.vo n. 42/04 in vigore dal 1/05/04, salvo s. m. e i.) e interventi di restauro, così come definiti dal presente Regolamento.

ART. 19 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti coloro che hanno titolo a richiedere Concessioni o altri atti autorizzativi secondo le procedure del presente Regolamento, possono presentare domanda per ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area interessata.

L'istanza per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere corredata da un estratto della cartografia catastale relativo al lotto o ai lotti interessati.

Il certificato di Destinazione Urbanistica ha validità per un anno dalla data di rilascio a meno che non intervengano variazioni degli strumenti urbanistici e deve essere rilasciato entro 30 giorni dal ricevimento della suddetta istanza. Il Certificato di Destinazione Urbanistica precisa la destinazione urbanistica (zona omogenea) delle aree in esame e indica per ciascuna zona omogenea le norme di disciplina delle modalità di realizzazione dei diversi interventi alla luce degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

TITOLO V

CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICA E SORVEGLIANZA

ART. 20 - ORGANIZZAZIONE DEI CANTIERI

Il presente Titolo disciplina le modalità di apertura e di organizzazione dei cantieri per la realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio.

Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da considerarsi integrative delle norme vigenti in particolare in materia di sicurezza (Decreto Legislativo n. 626/94 e s. m. e i., Decreto Legislativo n. 494/96 e s. m. e i., Decreto Legislativo n. 493/96, ecc.).

ART. 20.1 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Almeno 10 giorni prima di procedere all'avvio dei lavori, il titolare della Concessione deve necessariamente darne comunicazione scritta al Comune e all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (Genio Civile) e depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale la seguente documentazione:

- elaborati previsti dalla Legge n. 46/90,
- elaborati previsti dall'art. 28 della Legge 10/91 e successivo DPR 412/93 e relazione attestante il rispetto delle prescrizioni di legge.

La comunicazione di cui al precedente capoverso, deve necessariamente contenere le seguenti indicazioni:

- estremi dell'atto autorizzativo,
- nominativo del tecnico incaricato della Direzione dei lavori (il professionista dovrà sottoscrivere la comunicazione per accettazione),
- identificazione dell'impresa a mezzo della documentazione prevista dalle disposizioni vigenti (L.R. n. 52/99 e s. m. e i., D. L.vo n. 494/96 e s. m. e i., L.R. n. 64/03, ecc.),
- recapito e nominativo del Responsabile di cantiere.

Ogni e qualsiasi variazione successiva del nominativo dei suddetti professionisti e/o delle Ditte incaricate dell'esecuzione degli interventi dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dall'avvenuta variazione con le stesse modalità indicate al precedente capoverso: la dichiarazione dovrà essere controfirmata dal soggetto che subentra nell'incarico e da quello che lascia l'incarico stesso.

La sola comunicazione di inizio dei lavori non costituisce valida prova dell'effettivo inizio degli stessi.

ART. 20.2 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Per procedere all'esecuzione di interventi che comportino l'occupazione anche parziale del suolo pubblico, occorre presentare apposita domanda al Comando di Polizia municipale e/o al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio: l'istanza deve contenere l'indicazione delle generalità del richiedente e degli estremi dell'atto autorizzativo, l'esatta individuazione dell'area interessata, la precisazione della superficie che dovrà essere occupata e/o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessaria tale operazione e la durata PRESUMIBILE dell'occupazione.

La verifica della congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, all'accessibilità alle proprietà limitrofe, alla segnaletica necessaria ai sensi delle disposizioni vigenti è demandata al Comando di Polizia municipale.

L'uso del suolo pubblico resta inoltre, subordinato al pagamento di un canone di

occupazione, a garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche ed eventualmente al versamento di una congrua cauzione o polizza fidejussoria per il ripristino a regola d'arte delle opere manomesse. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere del termine fissato per l'occupazione dell'area interessata, comunque non superiore a sei mesi, salvo eventuali proroghe.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza degli interventi ed alle modalità di esecuzione degli stessi.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

ART. 20.3 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono interventi volti alla costruzione, alla manutenzione, alla riparazione ed alla demolizione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. n. 164/56 con le modifiche ed integrazioni del Decreto Legislativo n. 626/94, della Direttiva cantieri n. 494/96 e delle disposizioni vigenti in materia di "segnalazioni" (di sicurezza e non), con la previsione di tutte le cautele necessarie per evitare danni o molestie a persone e cose pubbliche e private, le disposizioni inerenti la prevenzione incendi e l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti.

Il costruttore, il titolare, il proprietario dell'area interessata, il direttore dei lavori ed i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e del rispetto delle disposizioni richiamate al precedente capoverso.

Il cantiere deve essere adeguatamente recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale disposte, per tutta la durata dei lavori, secondo le indicazioni fornite dal Comando di Polizia municipale: le aree destinate a cantiere devono essere comunque sempre isolate con materiali idonei ed aventi un'altezza non inferiori a ml. 2.00, onde impedire l'accesso ai non addetti ai lavori. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa degli stessi fabbricati o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti, consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Il cantiere deve essere inoltre sistemato decorosamente per evitare o ridurre al minimo l'alterazione della fruizione visiva dell'ambiente in cui si collocano i lavori ed organizzato in modo da evitare la presenza di possibili fonti di inquinamento o di degrado ambientale (polveri, cattivi odori, liquami, materiali inutili e dannosi, ecc.).

L'accesso al cantiere deve essere adeguatamente segnalato e non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di apposita tabella, esente dal pagamento di tasse e diritti comunali, visibile dall'esterno e contenente le seguenti indicazioni:

- estremi dell'atto autorizzativo;
- estremi di deposito della pratica presso il competente Ufficio Regionale Tutela del Territorio (Genio Civile) ai fini della normativa antisismica;
- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione,
- nominativo del titolare dell'atto autorizzativo,
- nome e recapito del progettista,

- nome del professionista eventualmente incaricato del calcolo delle opere in cemento armato,
- nome e recapito del Direttore dei lavori,
- nome e recapito del costruttore e del responsabile di cantiere.

In ogni cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti, gli originali o le copie timbrate dei seguenti documenti:

- elaborati di progetto,
- provvedimento abilitativo all'intervento edilizio,
- attestazione di avvenuto deposito (con copia degli atti presentati) all'Ufficio Regionale Tutela del Territorio (Genio Civile),
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori,
- progetto dell'impianto termico,
- relazione geologico-tecnica,
- ogni altra autorizzazione necessaria ai sensi delle disposizioni vigenti e delle norme del presente regolamento, in relazione alle modalità di esecuzione del progetto ed alle caratteristiche ambientali.

ART. 20.4 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge n. 1086/71 e s. m. e i. devono essere sottoposte a collaudo statico, secondo le procedure previste dalle suddette disposizioni.

A lavori ultimati il Direttore dei Lavori redigerà la relazione finale da depositare all'Ufficio regionale competente per gli interventi soggetti a deposito ai sensi della Legge n. 64/74, della L.R. n. 88/82, del D.M. 16.01.96 e del D.M. 20.11.77.

Gli impianti di produzione, adduzione ed uso dell'energia degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti), nei casi previsti dalle disposizioni di legge, o da normative e regolamenti vigenti in materia, devono essere sottoposti a collaudo o a presentazione della dichiarazione di conformità di cui alla Legge n. 46/90, completa degli elaborati grafici di progetto richiesti dalle normative.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

ART. 20.5 - ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

La documentazione comprovante il possesso dei requisiti di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare:

- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento;
- c) gli immobili che siano stati oggetto di interventi riguardanti le parti strutturali degli edifici stessi;
- d) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.

Il possesso dei requisiti di abitabilità o agibilità è accertato a mezzo di specifica attestazione ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/99, dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare della Concessione Edilizia (o del diverso titolo abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori).

L'utilizzo degli immobili e/o di parti di essi in assenza dei requisiti di abitabilità/agibilità o prima della trasmissione agli uffici competenti della documentazione di cui all'art. 11 della L.R. n. 52/99 e s.m. e i., comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni vigenti.

L'attestazione di abitabilità/agibilità deve essere corredata dalla documentazione obbligatoria nel seguito specificata ed è valida solo se completa della suddetta documentazione e corretta sotto il profilo formale.

Sono parte integrante e sostanziale dell'attestazione di abitabilità/agibilità i seguenti documenti:

- dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato e alle norme igienico sanitarie;
- atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica (collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale competente, relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio regionale competente, nei casi in cui non occorra il collaudo, copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dall'Ufficio Regionale competente, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio stesso, certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'art. 2 del D.M. 15.5.85 nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti e gli adempimenti sopradescritti);
- dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 13.2 del presente Regolamento (nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici);
- certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli);
- collaudo degli impianti tecnologici, nei casi previsti dalle norme vigenti;
- dichiarazioni di conformità degli impianti (di produzione, trasporto e distribuzione energia elettrica, radiotelevisivi, di protezione da scariche atmosferiche, di riscaldamento e di climatizzazione, idrosanitari e di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua, di trasporto e utilizzazione di gas, di sollevamento tipo

ascensori, montacarichi, scale mobili e simili, di protezione antincendio), ai sensi della Legge n. 46/90 redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori;

- denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale;
- dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al D.P.R. 25/07/91).
- La certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II del D.P.G.R. 23 novembre 2005 n.62R, nonché l'elaborato tecnico della copertura con i contenuti di cui all'art.5 comma 4 lettere a), b), c), d), e), ed f) del D.P.G.R. 23 novembre 2005 n.62R.
- Copia del fascicolo di cui all'art.4 comma 1 lettera b) del D.Lgs 494/96, ove ai sensi del medesimo decreto ne sia prevista la formazione.

Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi.

Per le richieste di abitabilità/agibilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. n. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. n. 52/99.

Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono state eseguite le opere. In ogni caso le domande dovranno essere obbligatoriamente integrate con l'attestazione di cui all'art. 11 della L.R. n. 52/99 redatta da tecnico abilitato.

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della Legge n. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, n. 3357. In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato da parte dell'Amministrazione comunale avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari (ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della Legge n. 457/78, giusto quanto disposto dal richiamato art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/25) non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata a mezzo di idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata

dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35. In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

In tutti i casi disciplinati dal presente articolo, resta salva la possibilità per gli uffici competenti di effettuare accertamenti e controlli anche a campione.

Se al momento dell'accertamento nell'edificio o nella unità immobiliare interessata vengono rilevate difformità eccedenti le tolleranze previste dall'art. 22 del presente Regolamento Edilizio ed inconvenienti igienico-sanitari, di impiantistica, di pericolosità o di qualsiasi altra natura, che non permettano di ritenere rispettate le condizioni di abitabilità o di agibilità, l'Autorità competente potrà disporre a mezzo di specifica ordinanza l'esecuzione delle opere necessarie per eliminare le situazioni sopra dette (sono fatti salvi gli eventuali provvedimenti di cui alla Legge n. 47/85 e alla L.R. n. 52/99 e s. m. e i.).

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori.

In base ai requisiti stabiliti dalla legge e dalle norme del presente Regolamento, i diversi locali degli edifici si distinguono in:

- abitabili o agibili, ovvero destinati alla permanenza delle persone;
- non abitabili o non agibili, ovvero non destinati alla permanenza delle persone.

In particolare, per le abitazioni i locali abitabili si distinguono in:

- locali utili: soggiorno, tinello, cucina, camera da letto, studio e simili;
- locali accessori: servizio igienico, antibagno, spogliatoio, disimpegno, spazi per la circolazione, angolo o posto cottura, vano cottura e simili.

Si definisce "vano cottura" il locale ad uso cucina di dimensioni inferiori a 8 mq costituente vano accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, aperto direttamente su questo e provvisto di illuminazione e aerazione autonoma a mezzo di finestra con superficie minima pari a 1 mq.

Si definiscono "angolo cottura" o "posto cottura" gli spazi aventi superfici inferiori a 4 mq, eventualmente non provvisti di finestre, collegati al locale soggiorno o pranzo mediante aperture prive di infisso.

I locali non abitabili si distinguono in:

- soffitta, cantina, rimessa, magazzino privato, stanza per impianti tecnologici e simili.

Tutti i locali, gli ambienti e comunque gli spazi che non ottemperano alle prescrizioni relative ai requisiti di legge ed alle norme del presente Regolamento, come ad esempio i sottotetti, gli ambienti sottoscala, gli scantinati e gli scannafossi, non possono avere destinazioni d'uso specifiche.

In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

I locali *abitabili* devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

Possono essere *considerati abitabili* i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
- c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1.50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta (*sono ammesse deroghe, previa acquisizione di specifico parere dell'Azienda Sanitaria competente, purché la differenza di quota fra il soffitto del locale e il terreno circostante risulti non inferiore a 90 cm*);
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti;
- e) *la vista davanti ad ogni finestra sia libera per una profondità non inferiore a 3.00 ml.*

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi su edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche dell'immobile. Gli interventi previsti non devono comunque risultare peggiorativi in relazione ai requisiti igienico - sanitari rispetto alla situazione in atto.

ART. 21 - VIGILANZA URBANISTICO - EDILIZIA

La vigilanza urbanistico-edilizia è esercitata dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e dall'Ufficio di Polizia Municipale. Il costruttore deve, pertanto, consentire in qualsiasi momento l'accesso ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici comunali e/o provinciali e, eventualmente, al funzionario dell'Azienda sanitaria locale per i controlli di competenza.

Il Responsabile del Servizio qualora verifichi la mancata corrispondenza delle opere alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle modalità esecutive indicate nella Concessione Edilizia o in altro atto amministrativo costituente titolo, ordina l'immediata sospensione dei lavori al fine di verificare l'effettiva consistenza delle violazioni e per evitarne l'eventuale aggravamento. La sospensione non è prevista per le difformità riconducibili a variazioni non essenziali.

Nell'ordinanza di sospensione il Responsabile del Servizio si riserva di emettere i provvedimenti definitivi del caso: l'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro i 45 giorni successivi alla promulgazione dell'atto il Responsabile del Servizio non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

La sospensione dei lavori, scaduto predetto termine, continua tuttavia ad operare in tutti quei casi in cui sia in essere presso gli Uffici dell'Amministrazione una procedura il cui esito finale comporti una pronuncia sulle opere per le quali si è disposta la sospensione dei lavori.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti preposti alla vigilanza.

ART. 21.1 - SANZIONI

La violazione delle norme del presente Regolamento, di quelle degli strumenti urbanistici vigenti e più in generale, di ogni altra norma legislativa e regolamentare che risulti applicabile o delle modalità esecutive fissate nella Concessione o in altro atto autorizzativo, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e le sanzioni amministrative e penali previste, per i vari casi, dalle leggi vigenti in materia.

E' prevista la possibilità da parte del Responsabile del Servizio, di emettere delle Ordinanze di rimessa in pristino per tutte quelle opere, comprese quelle di manutenzione

straordinaria, eseguite in assenza di titolo o in difformità da questo, quando tali opere siano in netto ed evidente contrasto con le norme del presente Regolamento e con quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per il mancato rispetto delle norme del presente Regolamento è prevista una sanzione amministrativa, da applicarsi comunque e in aggiunta a quelle indicate da specifiche leggi in materia, ai contravventori in solido.

Tale sanzione varia da un minimo di € 120,00 a un massimo di € 520,00 su decisione del Responsabile del Servizio, in relazione alla gravità della violazione: la riscossione, dopo l'avvenuta notifica avverrà nei termini e con le modalità previste dal R.D. n. 639/10.

ART. 22 - TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, e fatti salvi sempre i diritti di terzi, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali planimetriche ed altimetriche: +/- 10.0 cm fino a lunghezze nominali pari a 20 m, sia nel caso di misure parziali che totali, +/- 15.0 cm per misure nominali superiori e +/- 5.0 cm per le altezze interne dei fabbricati e 20.0 cm. per l'altezza massima del fabbricato.

Nel caso di posizionamento e dimensioni delle aperture interne ed esterne, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, non quotate sui disegni approvati è ammessa una tolleranza di +/- 20.0 cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, purché siano rispettati gli allineamenti previsti.

Modesti spostamenti della posizione dell'immobile e dei manufatti in genere, delle disposizioni interne dei vari locali che compongono l'edificio, comunque conformi con le norme urbanistiche ed igieniche previste da leggi e norme del presente Regolamento, si ritengono rientranti nelle tolleranze.

La tolleranza non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati.

TITOLO VI TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Le seguenti definizioni sono da ritenersi operanti su tutto il territorio comunale con esclusione delle zone urbanistiche che hanno una propria normativa specifica, da ritenersi prevalente su quella del presente Regolamento.

ART. 23 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di "Manutenzione ordinaria" consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, ivi comprese quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

L'intervento di manutenzione ordinaria consente la riparazione dell'edificio, intesa come eliminazione degli elementi e delle strutture deteriorate e sostituzione con identici elementi ed il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici; il termine "finiture" si riferisce alle parti che non possono essere considerate strutture principali, secondarie o divisorie con carattere permanente (es. pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi, soffitti, controsoffitti, manti di copertura, cornicioni e decorazioni varie, ringhiere, inferriate, parapetti, ecc.). Conseguentemente (ed a titolo esemplificativo) vanno ricomprese tra le opere di manutenzione ordinaria:

- la revisione dei manti di copertura dei tetti e delle pavimentazioni delle terrazze, senza alterazione alcuna delle caratteristiche originarie;
- le impermeabilizzazioni dei tetti e delle terrazze, senza alterazioni delle caratteristiche originarie;
- il rifacimento delle pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche di materiali;
- la riparazione e il rifacimento delle rifiniture interne, quali: pavimenti, soffitti non portanti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, ecc.;
- la riparazione delle gronde;
- la tinteggiatura di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande senza modifica della tipologia di infisso (compreso il materiale);
- la sostituzione di pavimenti;
- la riparazione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, ecc., purché non comportino alterazione dei locali;
- la riparazione di marciapiedi, vialetti, pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, cordature di delimitazione ed ogni altra sistemazione esterna delle resedi dei fabbricati o dei terreni agrari;
- la riparazione di muri di sostegno, muri in pietra a secco, poggi, fossi, canali ed ogni altra sistemazione agraria.

ART. 24 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di "Manutenzione straordinaria" hanno carattere essenzialmente di intervento manutentivo, sia sull'edificio, limitandosi però a parti di esso o a singole unità immobiliari, sia sulle pertinenze, sui locali accessori, sulle resedi e sulle opere di sistemazione delle stesse. Sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per sostituire le parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino l'alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non determinino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria quelle che comportano nell'intervento, l'uso e la modificazione dei materiali preesistenti.

Ne sono esempi:

- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento;
- l'installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- il rifacimento o l'installazione di impianti elettrici;
- il rifacimento o l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- il rifacimento o l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento;
- il rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque da ritenersi interventi di manutenzione straordinaria:

- il consolidamento statico delle strutture di fondazione, di elevazione, dei solai e delle coperture (è da considerarsi consolidamento statico anche il rifacimento di piccole porzioni o parti delle strutture portanti dell'edificio, a seguito di cedimenti, spanciamanti, od altri fenomeni che creino situazioni di parziale instabilità);
- il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture con divieto di modificare le quote d'imposta e senza alterazione alcuna dello stato dei luoghi, nè planimetricamente, nè quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- la realizzazione di vespai, marciapiedi, scannafossi e simili, per isolare dall'umidità gli edifici esistenti;
- la demolizione e la sostituzione dei solai senza modifica delle quote d'imposta;;
- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibenza termica e acustica;
- lo spostamento di tramezzi interni e la modifica (apertura e/o chiusura) di aperture interne;
- la creazione di nuovi servizi igienici;
- la costruzione o l'eliminazione delle scale interne;
- l'installazione o lo spostamento di canne fumarie, camini, lucernai, pannelli solari ed impianti di qualsiasi tipo, quando comportino modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- la sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiali o tipologia di infisso.

ART. 25 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare un organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento delle strutture, la sostituzione dei solai, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'intero edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Si tratta, cioè, di interventi che non trasformano l'organismo edilizio, ma ne assicurano la

funzionalità adattandolo ad una diversa realtà, che può prevedere anche una diversa utilizzazione (con eventuale cambio di destinazione d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, purché compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso).

Con l'intervento di restauro e risanamento conservativo, l'edificio non deve perdere la sua forma originaria (pur dovendosi depurarla dalle superfetazioni estranee), ma può essere consolidato e internamente modificato affinché possa essere utilizzato, anche con nuove destinazioni d'uso compatibili con le sue caratteristiche, pur con la riorganizzazione dello spazio interno, mantenendo però la leggibilità dell'originario assetto, e con l'introduzione degli elementi tecnici necessari, come gli impianti ed i servizi sanitari e tecnici (riscaldamento a termosifoni, ascensore, condizionamento, ecc.).

Il Restauro è comunque un intervento diretto, non già a trasformare l'organismo edilizio esistente, ma a conservarne l'identità, incidendo con alterazioni degli elementi costitutivi, nel rispetto della tipologia originaria. Si differenzia dalla manutenzione straordinaria per il fatto che mentre questa interviene su una sola unità immobiliare e nell'ambito della stessa, il restauro prevede tutta una serie di opere anche rientranti nella manutenzione straordinaria, ma eseguite sulla totalità dell'edificio e quindi anche su più unità immobiliari. Si possono riassumere come interventi rientranti nella presente definizione:

- l'ampliamento o la diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito dell'edificio, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari contigue: l'aumento del numero delle unità immobiliari è ammissibile qualora non incida sul carico urbanistico ossia quando l'edificio è situato in zone sufficientemente dotate di standard urbanistici;
- il consolidamento statico di tutte le strutture dell'edificio;
- il rifacimento di porzioni deteriorate delle strutture di fondazione, di elevazione, di copertura, ecc.;
- l'inserimento o l'ampliamento di finestre, per esigenze di aerazione dei locali nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- il rinnovo totale di tutta o parte della sistemazione esterna;
- il ripristino o rinnovo, anche totale delle pareti interne ed esterne non portanti, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio originale;
- il mutamento delle destinazioni d'uso, con nuove compatibili con quelle previste per la zona d'intervento e con le previsioni dello strumento urbanistico;
- la sostituzione ed il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, e quindi anche di strutture esterne, laddove il degrado e le esigenze di agibilità dello stabile lo richiedano;
- la parziale sostituzione delle fondazioni o dei muri maestri e delle strutture portanti (solai, tetto) quando la situazione dello stabile lo richiede;
- la fusione di più unità immobiliari;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e quindi riguardanti: le fondazioni, le strutture portanti verticali ed orizzontali, le coperture, ecc.. Tali opere non possono in alcun modo determinare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Sono da ritenere elementi estranei all'organismo edilizio non solo le parti aggiunte in epoca successiva, ma anche quelle deturpanti le caratteristiche tipologiche originarie.

ART. 26 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" sono quelli rivolti a trasformare gli

organismi edilizi rendendoli in tutto o in parte diversi dai precedenti. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi che, a prescindere dalla entità materiale dell'intervento, si distinguono per la sostanziale trasformazione dei principali caratteri dell'organismo stesso ed in particolare dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Si possono riassumere come interventi rientranti nella Ristrutturazione Edilizia:

- Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- Costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti con soluzione terratetto e della superficie massima coperta di mq. 9 (adeguamento funzionale di unità abitative esistenti);
- Costruzione vano scale esterno anche chiuso purché sia solo ed esclusivamente da potersi considerare come tale;
- Mutamento di destinazione d'uso di edifici compatibilmente con la zona urbanistica in cui ricadono gli interventi;
- Trasformazione di locali accessori in locali residenziali (aumento della Superficie utile e contestuale riduzione della Superficie non residenziale);
- Modifica degli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- Rialzamento dell'ultimo piano e dei piani sottostanti, nel caso che questi risultino abitati e senza che si costituiscono nuove unità immobiliari;
- Demolizione e fedele ricostruzione di immobili (art. 4 comma 2 lett. d) punto 1 della L.R. n. 52/99);
- Demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e ricostruzione dei suddetti volumi nella stessa quantità o in quantità inferiore, anche in diversa posizione nel lotto di pertinenza;
- Ricostruzione di edifici parzialmente demoliti dove risultano ancora esistenti almeno il 50% del volume originario considerando come quota ipotetica dei correnti del tetto, la sommità della muratura preesistente (media della facciata).

ART. 27 – SOSTITUZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di “Sostituzione Edilizia” le opere di demolizione e ricostruzione NON FEDELE di volumi esistenti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d’uso che non comportino interventi sulle opere di urbanizzazione.

ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di "Ristrutturazione urbanistica" quelli rivolti alla sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente e realizzati mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici;
- le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico

esistente;

- gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del volume originario;
- la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da eventi naturali, bellici, o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale, ovvero a seguito di provvedimenti imposti dall'autorità comunale o da altra autorità competente.

ART. 29 - CAMBIO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, il passaggio da uno ad un altro degli usi, suddivisi secondo le seguenti categorie, attuato mediante opere edilizie, ossia mediante un intervento sull'immobile, che per mezzo di queste opere, diviene morfologicamente diverso dal precedente e destinato ad una diversa attività e non possa riprendere la destinazione primitiva senza nuove opere edilizie.

Rientrano nelle categorie di cui al precedente capoverso, le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) pubblica o di interesse pubblico;
- g) agricola o per attività connesse all'agricoltura;
- h) parcheggio;
- i) verde privato.

Si ha cambio della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche mediante interventi successivi.

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, il passaggio da uno ad un altro degli usi suddivisi secondo le categorie elencate al punto precedente, attuato senza l'esecuzione di opere edilizie significative non connesse col mutamento d'uso.

Si intendono opere edilizie significative, quelle eccedenti la **manutenzione ordinaria** così come definita dal presente Regolamento e che comunque una volta eseguite consentano di ritornare con estrema facilità e senza opere all'uso precedente.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo per destinazione d'uso in atto si considera quella risultante dalla posizione catastale, da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione (licenze od altro) o da un titolo autorizzativo (Autorizzazione o Concessione), nel caso di cambio di destinazione d'uso eseguito con opere.

Si definisce "Destinazione d'uso" il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area in esame soddisfano o devono soddisfare in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici: le variazioni di destinazioni d'uso disciplinate dal presente articolo devono comunque essere compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico nella zona omogenea considerata.

ART. 30 - NUOVA COSTRUZIONE

E' una costruzione interamente nuova (edificio o manufatto fuori o entro terra), anche se realizzata su un'area risultante dalla demolizione di edifici preesistenti.

Si considerano inoltre "nuove costruzioni", i manufatti, infissi o non infissi al suolo, che abbiano carattere di stabilità funzionale; ne sono esempi gli involucri mobili che insistono sul terreno, i manufatti precari costituiti da elementi componibili in legno, metallo o conglomerato cementizio armato, le costruzioni leggere anche prefabbricate, i palloni di plastica pressurizzati, i tendoni e i box prefabbricati, anche in lamiera, le tettoie di protezione di mezzi meccanici, di materie prime, di semilavorati o di prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni, le roulotte, case mobili e simili, quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagiate, ormeggiate o incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio puntuale o ad una rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) o utilizzino un servizio equivalente in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.);
- abbiano carattere di stabilità funzionale continuativo o stagionale.

Si considerano interventi di "nuova costruzione":

- gli interventi di demolizione degli edifici esistenti e successiva non fedele ricostruzione;
- gli ampliamenti di edifici esistenti con aumento delle superfici dei vari piani, salvo il caso della sopraelevazione dell'ultimo piano eseguita per l'adeguamento alle norme igieniche delle altezze utili interne di locali già esistenti.

ART. 31 - DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO LIBERO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati all'accumulo di materiali e manufatti edilizi, anche di cantiere, che non risultino strettamente legati all'attività in essere e alla destinazione urbanistica dell'area contigua, nonché gli spazi per il deposito e l'esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari).

Rientra nella presente definizione il deposito temporaneo e l'accatastamento di materiale inerte proveniente da scavi di vario genere, comunque preventivamente autorizzati.

I depositi non devono riguardare materiali inquinanti, maleodoranti, deteriorabili e altri che possano creare pericoli alla salute e alla incolumità pubblica.

Non rientrano nella presente definizione le discariche di qualsiasi genere esse siano, che sono disciplinate da apposite normative nazionali e regionali.

Ai sensi dell'art. 21 comma 1 del Decreto Legislativo n. 285/92, non è ammessa la realizzazione di depositi, anche temporanei, di materiale nelle aree definite "fasce di rispetto stradale" dallo strumento urbanistico vigente, salvo diversa indicazione dell'autorità competente (ente proprietario della strada o altro ente delegato). In ogni caso, il materiale depositato deve essere disposto in modo da non arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità e pertanto, si prescrivono, in linea generale, altezze dal piano di campagna non superiori a ml. 5, salvo diversa indicazione dell'autorità competente.

ART. 32 - DEMOLIZIONI

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti di qualsiasi genere preesistenti.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite e in ordine. Il materiale di risulta eventualmente prodotto dall'intervento di demolizione deve essere

smaltito nel rispetto della normativa vigente: in particolare, è vietato il deposito nelle resedi delle abitazioni ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dall'esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni. Entro tale termine il proprietario dell'area o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero e al trasporto dei materiali di risulta in appositi luoghi di scarico: non è comunque ammesso il deposito anche temporaneo di materiali pericolosi, nocivi o maleodoranti.

Prima dell'esecuzione di un qualsiasi intervento di demolizione, è obbligatorio procedere allo svuotamento ed alla disinfezione di pozzi neri, pozzetti, fosse settiche, spanditoi, fognature, canalizzazioni sotterranee, ecc., eventualmente presenti.

Per la demolizione di manufatti contenenti amianto, si rimanda alle disposizioni vigenti in materia, ricordando la necessità della preventiva autorizzazione dell'Azienda sanitaria competente e prescrivendo comunque la presentazione di un apposito Piano di Sicurezza: la superficie di terreno eventualmente interessata dal deposito di tali manufatti dovrà essere sempre resa inaccessibile ed il materiale dovrà essere adeguatamente protetto (ad esempio, con teli di polietilene), onde evitarne l'usura e la dispersione di fibre nell'ambiente.

ART. 33 - SCAVI E RINTERRI

Si definiscono "scavi e rinterri" gli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e l'escavazione nei corsi d'acqua.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le conseguenti sistemazioni del terreno.

Si possono riassumere come opere di scavo e rinterro:

- gli sbancamenti ed i livellamenti del suolo, con movimenti di terra, abbattimento di vegetazione, ecc.;
- il rimodellamento di terreni in pendenza, per realizzare delle gradonature, sia a scopo agricolo che per altro uso;
- la realizzazione e la modificazione delle viabilità interpoderali.

Non rientrano nella presente definizione gli scavi ed i rinterri eseguiti a seguito della realizzazione di opere, nuove costruzioni od altro, per le quali è necessario una Concessione Edilizia.

Gli interventi di cui al presente articolo non potranno essere realizzati su terreni precedentemente utilizzati come depositi di materiali insalubri se non si provvede preventivamente alla rimozione del materiale ed al risanamento del sottosuolo.

Qualora nella sistemazione finale del lotto interessato dagli interventi di scavo o di rinterro, sia prevista la variazione delle quote del terreno rispetto alle aree circostanti, occorrerà provvedere alle opere di drenaggio necessarie per garantire l'adeguato smaltimento delle acque meteorologiche o di rifiuto.

ART. 34 - ACCESSORI E PERTINENZE

Si definiscono accessori e pertinenze le opere, manufatti o altro, (cosiddette accessorie), destinate, in modo durevole al servizio o all'ornamento di altre opere (cosiddette principali) rispetto alle quali siano in posizione di strumentalità e complementarietà.

L'accessorio o la pertinenza devono avere natura autonoma rispetto all'edificio principale e sono caratterizzati dalla modesta consistenza sia in termini dimensionali, sia in rapporto

al manufatto principale. La presistenza del suddetto manufatto è condizione necessaria per la realizzazione di accessori e pertinenze.

A titolo esemplificativo si considerano pertinenza i seguenti manufatti:

le autorimesse, le piscine, i forni, le vasche ornamentali o a uso irriguo, i ricoveri per attrezzi, ecc..

ART. 35 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono impianti tecnologici, gli impianti e i manufatti necessari, per disposizione di legge, per ospitare gli stessi impianti o parti di essi, che costituiscono comunque parti essenziali dell'edificio in cui sono installati, ma non ne sono di questo pertinenza.

Si considerano impianti tecnologici:

- l'impianto idro-sanitario con tutti gli elementi che lo costituiscono (locali per contatori, filtri, pompe, trattamento delle acque, disinquinamento e trattamento degli effluenti liquidi, ecc.);
- l'impianto termico con gli elementi che lo costituiscono (serbatoi del combustibile, canne fumarie, ecc.) escluso le centrali termiche;
- l'impianto cinematico con gli elementi che lo costituiscono escluso locali macchine (ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento e traslazione, ecc.);
- l'impianto di ventilazione e condizionamento con tutti gli elementi che lo costituiscono (escluso centrali termiche);
- l'impianto di raccolta dei rifiuti solidi;
- l'impianto di captazione e distribuzione dei segnali radio-televisivi;
- gli impianti telefonici, citofonici, video-citofonici, di chiamata, di allarme e/o di sicurezza (parafulmini, locali e spazi relativi);
- tutti gli impianti per l'utilizzazione di energia alternativa, con tutti gli elementi che li costituiscono (escluso cabine e centrali per la cogenerazione);
- le cabine elettriche;
- le cabine per il gas e l'acqua;
- gli impianti per l'emissione dei fumi ed ogni altro.

I serbatoi di carburante, oli combustibili e gas ad uso non industriale o artigianale dovranno essere, di regola, completamente interrati.

Il Comune può negare l'interramento libero dei serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

Per quanto riguarda la distanza minima di tali serbatoi dagli edifici ed ogni altra norma di sicurezza, si rimanda alle disposizioni vigenti in materia.

ART. 36 - PISTE TEMPORANEE DI ESBOSCO E OPERE VIARIE MINORI

Sono opere che per loro natura non comportano modificazione dell'assetto territoriale, forestale e idrogeologico e non determinano alterazioni permanenti dello stato dei luoghi. Ne sono esempi:

- Modesti adeguamenti di percorso di carattere non sostanziale o parziale modifica di viabilità già esistente;
- Realizzazione di piste temporanee per l'esbosco finalizzate esclusivamente all'utilizzo

del bosco e per il tempo necessario per il taglio.

Le opere in esame non possono essere realizzate nelle aree a pericolosità "4" negli elaborati geologico – tecnici (art. 32 L.R. n. 5/95) del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione di piste di esbosco ha carattere temporaneo per cui a fine taglio la pista dovrà essere interdetta al traffico e dovranno essere predisposti tutti i lavori necessari per il ripristino delle condizioni vegetazionali preesistenti e per la regimazione delle acque superficiali.

Il richiedente dovrà presentare a corredo dell'istanza una dichiarazione di responsabilità per gli eventuali danni cagionati, di impegno alla manutenzione dell'opera, alla chiusura della pista al termine del taglio, e al controllo e la regimazione delle acque.

Qualora al termine del periodo previsto, la pista non fosse ripristinata, l'Amministrazione Comunale disporrà l'avvio del procedimento di accertamento delle violazioni urbanistico – edilizie di cui alle disposizioni vigenti.

TITOLO VII DEFINIZIONI URBANISTICHE

ART. 37 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Le indicazioni contenute nel presente articolo hanno lo scopo di chiarire il significato che, anche alla luce di recenti interpretazioni giurisprudenziali e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, il presente Regolamento attribuisce ai concetti e alle definizioni urbanistico - edilizie di uso più ricorrente.

ART. 37.1 - VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, calcolata come sopra specificato.

Si distinguono i casi appresso indicati:

- Nel caso in cui il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto da corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà calcolato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte dei vari piani, per le rispettive altezze lorde, misurate da piano di calpestio a piano di calpestio e per l'ultimo piano :
 - nel caso di copertura a terrazza alla quota del piano di calpestio;
 - nel caso di copertura piana non a terrazza, al punto di intersezione del piano di posa delle strutture di copertura con la facciata esterna;
 - nel caso di copertura inclinata con pendenza inferiore al 40%, al punto di intersezione del piano di posa del solaio di copertura (intradosso del solaio) con la facciata esterna;
 - nel caso di copertura ad "arco", al punto di intersezione tra l'intradosso della volta di copertura e la facciata esterna.

Nel caso di coperture particolari non identificabili nelle tipologie sopra indicate, si dovrà comunque tenere come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio o della struttura portante di copertura e la parete esterna del fabbricato.

Vengono conteggiati per intero i volumi dei vani sotto le falde del tetto inclinato, con pendenza minore del 40%, allorchè abbiano o acquisiscano tutti i requisiti per essere ritenuti abitabili (altezza media ml 2.70 o ml 2.40 per i servizi accessori e altezza minima ml 2.30) secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio. Nel conteggio si terrà conto del volume geometrico dei soli vani che vengono ritenuti abitabili: esso verrà determinato dalla Superficie coperta dei vani, comprese le murature di delimitazione, per l'altezza media utile misurata dalla superficie di calpestio all'intradosso del solaio di copertura o nel caso di vano soffittato all'estradosso del soffitto. Nel caso specifico

sopra riportato l'altezza del fabbricato, ai fini del calcolo del volume è considerata dal piano di campagna fino al pavimento del locale sottotetto solo nei casi in cui l'altezza minima dal detto pavimento al sottogronda sia inferiore o uguale a 50 cm; in tutti gli altri casi, anche in presenza di volumi sottotetto ritenuti non abitabili l'altezza ai fini del calcolo del volume è quella dal piano di campagna fino al punto di intersezione del piano di posa del solaio di copertura (intradosso del solaio) con la facciata esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume: i cosiddetti "volumi tecnici", i "volumi secondari", i portici e i pilotis se destinati ad uso pubblico, gli spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come prese d'aria o di luce, le parti del fabbricato che aggettano rispetto al filo principale delle facciate (cornici, marcapiano, ornamenti ed altro) purchè gli aggetti stessi non siano superiori a ml. 1.50, i vespai e le intercapedini non accessibili sotto il piano di calpestio più vicino al piano di campagna originario per una quota massima di ml. 0.70, purchè in assenza di sottostanti locali interrati, i volumi interrati.

Sono valutati al 50% i volumi delle aree a portici e/o pilotis destinati ad uso condominiale, ma non pubblico, delle logge, delle verande aperte su due o tre lati e dei pergolati in legno di dimensioni superiori a quelle di seguito specificate e i volumi seminterrati, *precisando che qualora ricorra il caso descritto al successivo punto a. (quattro lati parzialmente interrati) è da considerarsi nel calcolo del volume esclusivamente la parte fuori terra (senza considerare volume la parte interrata), mentre nei casi di cui al punto b. è da considerarsi al 50% il volume di tutto il piano in esame.*

Qualora vi siano muri in comune fra fabbricati contigui, le misurazioni del perimetro esterno dei singoli piani si calcolano partendo dalla linea mediana di tali muri

- Volumi tecnici - Nelle zone a destinazione produttiva sono considerati volumi tecnici i manufatti strettamente necessari per contenere apparecchiature e impianti che per esigenze tecniche di funzionalità non possano trovare posto entro il corpo dell'edificio considerato. Rientrano nell'elenco dei volumi tecnici i seguenti manufatti: depositi dell'acqua, extracorsa di ascensori, cabine elettriche, cabine di pressurizzazione del gas metano, ciminiera, colonne del metano, silos e tettoie destinati a contenere e/o proteggere materie prime, semilavorati e prodotti finiti, serbatoi, forni industriali, locali destinati a contenere materiali esplosivi e pericolosi di volumetria non superiore a 30 mc., locali destinati ad accogliere e proteggere impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, ecc..

Sono inoltre considerati volumi tecnici le serre realizzate nelle aree a destinazione produttiva a servizio di attività agricole e florovivaistiche esistenti, aventi superficie coperta nei limiti del 25% del lotto e altezza massima non superiore a 4.00 ml.

- Volumi secondari - Si definiscono Volumi secondari i volumi tecnici realizzabili nelle aree a prevalente destinazione residenziale (depositi dell'acqua, extracorsa di ascensori, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione questi ultimi nel solo caso che siano di superficie lorda massima di mq 6 e accessibili esclusivamente dall'esterno, ecc.) e i volumi dei seguenti manufatti accessori: forni, legnaie, annessi destinati al ricovero di attrezzi agricoli e/o da giardinaggio, pergolati in legno non coperti. Tali

manufatti, se isolati (ossia non realizzati “appoggiandosi” a strutture esistenti) possono essere posizionati a distanza dai confini di proprietà pari a 3.00 ml.

- Sono considerati **volumi interrati** ai fini del presente articolo e fatto salvo il caso delle autorimesse di cui alla Legge n. 122/89 i locali interrati
 - *accessibili direttamente dall'esterno esclusivamente, e pertanto con una porzione del corpo di fabbrica non interrato (senza che questa sia considerata corpo di fabbrica fuori terra), per una larghezza massima di 4.00 ml, su di una sola facciata;*
 - *di altezza non superiore a ml. 2.40;*
 - *con eventuali aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno;*
 - *non creati dalla modifica artificiale del piano di campagna originario o comunque con altezze fuoriterza non superiori a ml. 0.60.*
- Sono considerati **volumi seminterrati** ai fini del presente articolo e fatto salvo il caso delle autorimesse di cui alla Legge n. 122/89 e qualora ricorra anche una sola delle sotto indicate caratteristiche, i volumi:
 - a. aventi quattro lati parzialmente interrati con sporgenze fuori terra (anche di 1 solo lato e da considerarsi nella sporgenza massima) compresi fra ml 0.60 e ml 1.20, anche accessibili direttamente dall'esterno, di altezza non superiore a ml. 2.40, dotati di aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno, non creati dalla modifica artificiale del piano di campagna originario.
 - b. aventi tre lati interrati con sporgenze fuori terra (anche di 1 solo lato e da considerarsi nella sporgenza massima) non superiori a ml. 0.60, anche accessibili direttamente dall'esterno, di altezza non superiore a ml. 2.40, dotati di aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno, non creati dalla modifica artificiale del piano di campagna originario.

In ogni caso è ammessa l'accessibilità dall'esterno per una larghezza massima di 4.00 ml senza che questa sia considerata corpo di fabbrica fuori terra.

- Sono considerati **volumi** da conteggiarsi al 100% ai fini del presente articolo e fatto salvo il caso delle autorimesse di cui alla Legge n. 122/89 e qualora ricorra anche una sola delle sotto indicate caratteristiche, i volumi:
 - a. aventi quattro lati parzialmente interrati con sporgenze fuori terra (anche di 1 solo lato e da considerarsi nella sporgenza massima) superiori a ml 1.20, anche accessibili direttamente dall'esterno, di altezza non superiore a ml. 2.40 e dotati di aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno. *Nel caso di quattro lati parzialmente interrati è da considerarsi nel calcolo del volume esclusivamente la parte fuori terra, senza considerare volume la parte interrata, mentre negli altri casi è da considerarsi al 100% il volume di tutto il piano in oggetto.*
 - b. aventi tre lati interrati con sporgenze fuori terra (anche di 1 solo lato e da considerarsi nella sporgenza massima) superiori a ml. 0.60, anche accessibili direttamente dall'esterno, di altezza non superiore a ml. 2.40, dotati di aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno. *Nel caso di quattro lati parzialmente interrati è da considerarsi nel calcolo del volume esclusivamente la parte fuori terra, senza considerare volume la parte interrata, mentre negli altri casi è da considerarsi al 100% il volume di tutto il piano in oggetto.*
 - c. aventi solo due lati anche completamente interrati.

In ogni caso è ammessa l'accessibilità dall'esterno per una larghezza massima di 4.00 ml senza che questa sia considerata corpo di fabbrica fuori terra.

I forni e le legnaie non vengono conteggiati ai fini del calcolo del volume se tali manufatti hanno superficie inferiore a mq 8 e altezza in gronda non superiore a ml. 2.20.

I manufatti destinati al ricovero di attrezzi agricoli e/o di giardinaggio non vengono conteggiati ai fini del calcolo del volume se hanno superficie inferiore a mq 5.

I pergolati in legno non coperti non vengono conteggiati ai fini del calcolo del volume se hanno dimensioni non superiori a ml. 2.50 x ml. 5.00 x ml. 2.40 (altezza).

La costruzione di questi manufatti (forni, legnaie, ricovero attrezzi agricoli e pergolati) dovrà avvenire esclusivamente nell'area di pertinenza di fabbricati adibiti a civile abitazione rispettando le norme vigenti sulle distanze dai confini e nel limite massimo di uno per tipologia per ogni unità immobiliare.

Non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità, gli spessori delle murature esterne superiori ai 30 cm (per la parte eccedente ai 30 cm) necessarie per il conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico.

Non sono considerate "addizioni volumetriche" gli interventi di sopraelevazione dell'altezza complessiva degli edifici esistenti nel limite massimo di 0.30 ml. per l'adeguamento e/o il consolidamento sismico degli edifici stessi.

ART. 37.2 - SAGOMA

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento e di ogni altra normativa vigente, si intende definire come "sagoma" di un edificio l'involucro esterno della costruzione (compresa la copertura) che concorre alla definizione della Superficie Coperta e/o del Volume.

Non concorrono alla determinazione della sagoma i balconi, le tettoie a sbalzo e gli aggetti ornamentali di dimensioni non superiori a ml. 1.50, i volumi tecnici sulla copertura, le porzioni interrato, le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

ART. 37.3 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA

Si definisce "Superficie fondiaria" **S_f** di un edificio o di un gruppo di edifici, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. La superficie fondiaria di pertinenza deve essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi e di aree pubbliche e/o di uso collettivo, salvo i casi in cui sia accertata una migliore funzionalità per motivi di interesse pubblico. Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria di pertinenza. Non è ammesso il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista. Qualsiasi superficie che sia già di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora, considerata la consistenza dell'edificio esistente coinvolto, la sua sottrazione renda la superficie residua insufficiente a verificare gli indici e le prescrizioni urbanistiche vigenti per la zona.

La Superficie fondiaria di pertinenza **deve essere chiaramente individuata negli elaborati progettuali** descrittivi degli interventi urbanistici e edilizi proposti.

ART. 37.4 - SUPERFICIE COPERTA (S_c)

Per "SUPERFICIE COPERTA" si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio in esame, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali.

Le gronde, gli elementi accessori a carattere ornamentale, le pensiline non accessibili e le scale a sbalzo con sporgenza inferiore a ml. 1.50, non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato.

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde per un massimo di cm. 70.

Per superficie coperta massima si considera la superficie totale lorda proiettata dei piani ivi compresa la proiezione di scale esterne che salgono oltre il piano terreno o rialzato.

La superficie dei balconi forma superficie coperta quando eccede del 15% la superficie coperta proiettata del fabbricato.

ART. 37.5 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il "RAPPORTO DI COPERTURA" si calcola dividendo la superficie coperta (**Sc**) per la superficie del lotto di pertinenza come definito dall'art. 37.3 del presente Regolamento.

ART. 37.6 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura, le pensiline, pergolati e le terrazze a sbalzo con sporgenza inferiore a ml. 1.50, le scale esterne a vista di larghezza massima non superiore a ml. 1.50 e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada così come definito dall'art. 3 del nuovo Codice della strada di cui al D.L. 30.4.1992 e al D.L. n. 360 del 10.9.1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la determinazione della consistenza della sede stradale occorre fare riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Per gli edifici ricadenti in zona omogenea di tipo "A" (o assimilata), valgono gli allineamenti esistenti.

La distanza minima dell'edificio o di una parte di esso dalla strada è variabile in funzione della larghezza della sede stradale, così come previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968: è, comunque, prescritta in ogni caso, una distanza minima non inferiore a ml. 5.00, fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti per le costruzioni in zona sismica. Indipendentemente dalla dimensione della sede stradale, la distanza fra edifici che si fronteggiano ai lati della strada non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Nelle varie zone urbanistiche, nel caso in cui lungo i tronchi di strade esistenti, strisce anche interrotte da lotti ineditati abbiano determinato allineamenti a distanza dai fili stradali inferiori a quelle sopra descritte e per estensione delle strisce stesse non inferiore a ml. 30 è ammessa anche per i nuovi fabbricati la costruzione lungo tale allineamenti.

Per gli ampliamenti di superficie coperta inferiore al 50% dell'esistente, è consentito il mantenimento dell'allineamento già determinato a condizione che non comporti avvicinamento al filo stradale.

Nel caso di ristrutturazione e sopraelevazione anche con la costituzione di nuovi piani e nuove unità immobiliari potrà essere mantenuta la distanza preesistente, anche se minore a quella sopra indicata; non sono consentiti, in questo caso, avvicinamenti al filo stradale.

ART. 37.7 - DISTANZA DAI CONFINI

Per "DISTANZA MINIMA DAI CONFINI" si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi), le pensiline, le terrazze a sbalzo con sporgenza inferiore a ml. 1.50 e le scale esterne a vista di larghezza massima non superiore a ml. 1.50 ed il confine prospiciente.

La distanza minima dei nuovi edifici e degli ampliamenti dai confini dovrà essere non inferiore a ml. 5.00. Distanze minori sono ammesse solo qualora i confinanti depositino fra gli atti dell'istanza di concessione edilizia un apposito atto per scrittura privata con la quale il confinante assoggetta, ai fini delle distanze, una striscia di terreno profonda quanto serve a raggiungere i 5.00 ml. di distanza a favore del fondo dominante fermo restando la distanza minima tra fabbricati.

L'atto sotto forma di atto notarile deve essere registrato e trascritto prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Nel caso di edificio di proprietà di terzi, sul confine senza vedute, è possibile murare in aderenza.

Le ristrutturazioni e le sopraelevazioni di edifici che si trovano a distanza non conforme alle presenti disposizioni sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità degli ambienti dell'ultimo piano, a condizione pertanto che non si crei un piano aggiunto o nuove unità immobiliari e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per le piscine è prescritta una distanza minima dai confini pari a 3.00 ml..

ART. 37.8 - DISTANZA TRA FABBRICATI

Per "DISTANZA TRA I FABBRICATI" si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti di coperture, le pensiline e le terrazze a sbalzo con sporgenze inferiori a ml. 1.50, le scale esterne a vista di larghezza massima non superiore a ml. 1.50 e gli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze fra i fabbricati sono stabilite in base alle disposizioni introdotte con il D.M. n. 1444/68; in particolare, si precisa QUANTO SEGUE:

1 . Per i nuovi edifici e gli ampliamenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 fra pareti e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. Sono fatti salvi i casi disciplinati da specifiche disposizioni dello strumento urbanistico vigente. L'obbligo del rispetto della distanza vige fra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte, mentre non riguarda le costruzioni che pur trovandosi da parti opposte rispetto alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. I lati di due edifici si definiscono "Antistanti" quando la proiezione ortogonale di un qualsiasi punto di ciascuno di essi, cade all'interno dell'altro.

2 . Per gli interventi di risanamento conservativo e le ristrutturazioni nelle zone "A" (o assimilate), le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, escludendo dal computo tutte le sopraelevazioni e le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

3 . Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente regolamento e previste dal D.M. n. 1444/68, quando gli edifici ricadono in ambiti soggetti a strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

4 . Le ristrutturazioni e le sopraelevazioni di edifici a distanza non regolamentare dalle

costruzioni che li fronteggiano sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità e/o agibilità, all'ultimo piano e a condizione che non si creino nuove unità immobiliari o un nuovo piano e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

5 . Per i fabbricati esistenti per i quali si renda indispensabile la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie, ecc. è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari indipendentemente dai limiti del D.M. 1444/68 o da quelli fissati dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente con il solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6 . E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti, di proprietà di terzi.

7 . Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o negli eventuali regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

ART. 37.9 - DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Per "DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA" si intende la misura, effettuata sul piano orizzontale, del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le solette e terrazzi aggettanti, le gronde, le scale aperte ed in genere tutti i volumi degli elementi aggettanti aventi funzione strutturale) ed il ciglio del corso d'acqua, inteso come linea originata dal cambio di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua.

Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, ovvero individuati sulle planimetrie catastali, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml. 5.00 per le recinzioni, le siepi, le serre, anche stagionali, le piantagioni e tutti gli altri elementi accessori e a ml. 10.00 per i fabbricati.

Per i fabbricati già costruiti a distanza inferiore a ml. 5.00 dai corsi d'acqua, non sono ammesse nuove costruzioni con corpi avanzati a distanza inferiore a ml. 5.00; sono, invece, consentite le sopraelevazioni nel rispetto della normativa vigente.

ART. 37.10 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

La "SUPERFICIE UTILE ABITABILE" (**Su**) è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da versare al momento del rilascio della Concessione Edilizia e per il calcolo della Superficie (**Sct**).

ART. 37.11 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)

E' pari alla somma di tutte le parti degli edifici residenziali destinate a servizi ed accessori e deve essere misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le superfici per accessori riguardano: cantine, soffitte, locali motore, ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio e pertinenza delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso e portici liberi (non pubblici), logge e balconi.

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da versare al momento del rilascio della Concessione Edilizia, per il calcolo

della Superficie complessiva (**Sct**) e per ogni altro scopo individuato dalle norme del presente Regolamento e da altre disposizioni normative regionali e nazionali.

ART. 37.12 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sct)

Negli edifici residenziali, si dice "SUPERFICIE COMPLESSIVA" (**Sct**) la somma della Superficie utile abitabile (**Su**) e del 60% della Superficie non residenziale (**Snr**). La Superficie complessiva così determinata permette, noto il costo di costruzione unitario, di calcolare il costo di costruzione dell'edificio ai sensi del D.M. 10.5.77. Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo da versare al momento del rilascio della Concessione Edilizia e per ogni altro scopo individuato dalle norme del presente Regolamento e da altre disposizioni normative regionali e nazionali.

ART. 37.13 - SUPERFICIE NETTA PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI (ST)

La "Superficie netta per attività turistiche, commerciali e direzionali" (**ST**) è data dalla somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati a tali attività e del 60% del totale delle superfici dei relativi accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi. Tale superficie serve per calcolare il costo di costruzione delle parti di edifici residenziali destinati a tali attività, quando essa non supera il 25% della **Su** presente negli edifici stessi, ai sensi del D.M. 10.5.77. In caso contrario, l'edificio viene considerato a carattere turistico, commerciale o direzionale ed il costo di costruzione viene determinato in base al suo costo documentato.

TITOLO VIII STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

ART. 38 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Nelle zone appositamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, di iniziativa privata (art. 5 e 8 Legge n. 765/67) o di iniziativa pubblica (art. 13, 17 e 28 Legge n. 1150/42).

I piani particolareggiati sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. n. 5 /95 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del Servizio, prima di trasmettere gli atti all'esame del Consiglio Comunale, ne accerta la conformità agli strumenti urbanistici vigenti e acquisisce, se necessario, il parere della Commissione Edilizia e della Commissione di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'istanza di esame e approvazione di uno strumento urbanistico preventivo deve essere corredata dai seguenti documenti e elaborati tecnici:

A) DOMANDA IN BOLLO;

B) STATO DI FATTO:

- 1) stralcio cartografico dello strumento urbanistico vigente nella zona soggetta alla proposta di intervento e in quella immediatamente adiacente, completo delle relative norme di attuazione e dell'individuazione dei vincoli e delle eventuali servitù presenti;
- 2) stralcio in scala 1:2000 dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione, a cura del progettista, della perimetrazione dei confini di proprietà;
- 3) titolo di proprietà, estratto originale di mappa con l'indicazione dei limiti di proprietà delle particelle interessate dalla proposta di intervento estesa ad una zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare aggiornata dei fabbricati esistenti e certificato catastale;
- 4) copia autentica di eventuali atti relativi a convenzioni, servitù o altri vincoli gravanti sulla proprietà ed ivi operanti agli effetti edificatori, o di eventuali titoli o diritti reali su fondi altrui di cui è prevista l'utilizzazione: l'assenza dei suddetti vincoli deve essere certificata dal progettista;
- 5) nel caso in cui sia prevista la realizzazione di industrie, laboratori artigianali, depositi ed altri insediamenti a carattere produttivo, fatte salve le speciali prescrizioni e autorizzazioni previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il progettista dovrà allegare anche una

dettagliata relazione descrittiva delle attività che verranno esercitate nell'area e tutta la documentazione richiesta in base alle disposizioni del presente regolamento, in materia di scarichi delle acque di rifiuto e di inquinamento atmosferico e/o acustico;

6) stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, aggiornato, quotato, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello e con la delimitazione delle aree da lottizzare; dovranno, altresì essere indicati: il verde esistente, con il rilievo di tutte le specie arboree, le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere, gli eventuali elettrodotti, metanodotti e le relative servitù, gli altri eventuali vincoli, la toponomastica, ecc.;

7) planimetria in scala 1:1000 nella quale sia delimitata l'area da lottizzare;

8) documentazione fotografica, con l'indicazione dei relativi punti di vista riferita in particolare ai fabbricati, alle alberature, alle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali della zona interessata e all'andamento planialtimetrico del terreno;

C) PROGETTO:

1) planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante: forma, dimensione e numerazione dei lotti, forma e dimensione degli edifici con la specificazione delle distanze reciproche e dai confini, nonché della loro destinazione ad ogni piano, strade e piazze, debitamente quotate, collegamenti con la viabilità esistente, spazi a verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, sistemi di smaltimento delle acque superficiali con indicazione delle eventuali canalizzazioni esistenti e delle trincee drenanti necessarie per convogliare le acque fuori dai terreni edificabili;

2) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con le relative destinazioni di uso e dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;

3) profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti;

4) tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati: la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario, il volume totale e la superficie utile edificabile, il rapporto massimo di copertura, la superficie di ogni area di uso pubblico, la superficie di ciascun lotto con i relativi indici urbanistici, l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;

5) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica) con l'indicazione dell'ubicazione delle necessarie cabine e la relativa previsione di spesa: *gli elaborati tecnici descrittivi del sistema di approvvigionamento idrico sono essenziali ai fini dell'acquisizione del parere dell'Azienda sanitaria locale ai sensi della L.R. n. 52/99;*

6) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'indicazione dell'ubicazione delle necessarie cabine e la relativa previsione di spesa;

7) norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato e per la disciplina degli interventi ammissibili e delle modalità di realizzazione degli stessi;

8) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano:

9) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.

I piani particolareggiati di iniziativa privata, soggetti ad apposita convenzione secondo le disposizioni e le modalità descritte dal presente Regolamento, dovranno precisare inoltre:

a) le aree da cedere gratuitamente per l'urbanizzazione primaria;

- b) le opere relative di urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dal presente regolamento;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione delle aree di parcheggio e delle spazi di verde elementare, degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, del telefono e di quant'altro sia previsto, particolari costruttivi relativi a sistemazioni a verde con l'indicazione delle alberature e delle piantumazioni, degli eventuali muri di sostegno, dei marciapiedi, delle zanelle, delle pavimentazioni, delle recinzioni e degli elementi di arredo urbano in genere;
- g) norme tecniche di attuazione;
- h) schema di convenzione fra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente la lottizzazione, comprendente gli oneri di cui al V comma dell'art. 8 della Legge n. 765/67.

Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dal presente regolamento;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano particolareggiato, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dal presente regolamento;
- 3) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- 4) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito di denaro presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- 6) il rimborso per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finale delle opere di urbanizzazione eseguite da un tecnico appositamente nominato dall'Amministrazione Comunale.

L'efficacia del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, fra il Comune e il proprietario interessato, con la quale sia prevista:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune per un valore

pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;

f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio. Al momento del rilascio delle singole Concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/77 e s. m. e i.. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio e nella misura del 50%, solo dopo aver preso atto dell'esito favorevole del collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Responsabile del Servizio, dopo la totale ultimazione dei lavori e l'avvenuto collaudo di tutte le opere previste.

In caso di mancata esecuzione dei lavori o di accertata cattiva esecuzione degli stessi in sede di collaudo, l'Amministrazione comunale, trascorsi 15 giorni dal semplice preavviso mediante lettera raccomandata, è autorizzata ad eseguirli o modificarli direttamente. In tale caso gli interventi saranno eseguiti a totale carico del concessionario utilizzando la cauzione prestata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori.

ART. 38.1 - PIANI DI RECUPERO

Il Piano di Recupero costituisce, ai sensi degli art. 28 e 30 della Legge n. 457/78, lo strumento attuativo delle previsioni del Piano Regolatore Generale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In generale, gli elaborati necessari sono:

- 1) estratti dello strumento urbanistico vigente;
- 2) titolo di proprietà;
- 3) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento, nonché, alle particelle circostanti, per una profondità di almeno ml. 50.0 dai confini;
- 4) relazione corredata di eventuali grafici e/o planimetrie, contenente i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, preindicati dal competente Ufficio Comunale, servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione, vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di Recupero
- 5) relazione di analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento;
- 6) analisi delle situazioni di degrado urbanistico, funzionale, ambientale – paesaggistico, igienico – sanitario, geomorfologico, ecc.;
- 7) descrizione di ciascun fabbricato esistente, con rilievo di tutti i piani dell'edificio, prospetti e sezioni in scala 1:200, destinazione d'uso dei locali, struttura e tipo di proprietà, stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive;
- 8) indicazione schematica su planimetria in scala 1:200 dei punti di raccordo con le reti

- pubbliche dei servizi ed in loro mancanza le caratteristiche delle opere sostitutive;
- 9) eventuale documentazione topografica di carattere integrativo;
 - 10) planimetria di progetto, in scala 1:500 o 1:200, contenente l'ubicazione e la dimensione delle strade, delle piazze e dei parcheggi, l'individuazione e la numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e della destinazione di uso ammessa, l'ubicazione e la dimensione degli spazi destinati al verde (da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico), l'ubicazione e la dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici, urbanizzazione secondaria ed attrezzature generali;
 - 11) rappresentazione in scala almeno 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici da realizzare a seguito dell'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi per ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
 - 12) rilievo fotografico degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi veicolari e pedonali;
 - 13) relazione illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero e del programma di attuazione degli interventi proposti;
 - 14) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, caratterizzanti il progetto e cioè la superficie di intervento, la superficie di ciascuna particella edilizia coperta catastale, gli abitanti insediati, la superficie di ciascuna unità minima di intervento, la superficie utile e/o i volumi totali esistenti nel comparto di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie utile e/o il volume in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie utile e/o volume totale realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria indicando per ciascuna di esse la quota-parte già esistente e quella da reperire in progetto, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - 15) relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente fra l'altro l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano, la relazione di spesa su eventuali acquisizioni di aree od immobili, il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria ed il computo metrico delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a carico dei privati od in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale;
 - 16) Norme Tecniche di Attuazione;
 - 17) schema di convenzione;
 - 18) relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi.

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato e approvato secondo le disposizioni vigenti con particolare riferimento alla L.R. n. 5/95 e s. m. e i..

TITOLO IX REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART. 39 - REQUISITI TECNICI

Al fine di garantire un livello tecnico - qualitativo minimo adeguato nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione, tutte le opere disciplinate dal presente Regolamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni vigenti e delle norme di "buona tecnica".

Ferme restando le deroghe previste dalle disposizioni vigenti, le indicazioni che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni, agli interventi di restauro e risanamento conservativo ed a quelli di manutenzione straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell'edificio oggetto di previsione normativa.

In generale, gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego: in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, gli stessi, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori.

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

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a 0.90 ml..

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

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

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

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

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

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

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

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni legate al recupero di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti: il progetto dovrà, in tale caso, indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti descritti nel presente titolo.

ART. 39.1 - REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI

A) SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente. Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee occorrerà procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di drenaggio e regimazione idraulica.

B) REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici: i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti e tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno (che non abbiano sottostanti locali interrati), indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e la superficie delle bocchette di aerazione non deve essere inferiore a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno 35 cm.; il vespaio deve avere altezza non inferiore a cm. 50.

Gli scannafossi (per i quali è prescritta una profondità massima di 1.00 ml.) e le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche persistenti e di un certo significato; in tal caso, il progetto dovrà indicare soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati (es. particolari sistemi di impermeabilizzazione).

Non possono comunque essere considerati abitabili i locali nei quali il ricambio d'aria sia garantito esclusivamente per mezzo di sistemi di aspirazione meccanica.

C) REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO E TERMICO

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati idonei accorgimenti a garanzia del comfort termo-acustico con particolare riferimento alla protezione dai rumori da calpestio, traffico, gestione e uso di impianti installati nel fabbricato, dai rumori e dai suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni, dai rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

La documentazione di impatto acustico, resa con le modalità di cui all'art.4 della Legge 15/68 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà) e sottoscritta anche da un tecnico competente, deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99.

Qualora dallo studio previsionale si ipotizzi un superamento dei livelli limite di rumore stabiliti dallo Stato con il DPCM 14 novembre 1997, si concretizza l'obbligo a carico dell'interessato di indicare all'interno della documentazione di impatto acustico le misure idonee ad eliminare o quanto meno a contenere le emissioni sonore.

L'ufficio comunale competente per l'ambiente, per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL competente per territorio e dell'ARPAT, per quanto di rispettiva competenza. Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione dei progetti e delle domande sopra elencate.

Nella progettazione e realizzazione di ambienti abitativi con interventi di nuova costruzione compresi gli ampliamenti, di ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione ed ai casi di ristrutturazione globale e di risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso, devono essere preventivamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati negli immobili, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoi aerei provenienti da alloggi o da unità immobiliari contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni. In ogni caso in funzione della classificazione degli ambienti abitativi, dovranno essere rispettati i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del DPCM 5.12.1997, fatta eccezione per i tempi di riverberazione degli edifici scolastici per i quali deve essere fatto riferimento ai limiti stabiliti dal DM 18.12.1975.

D) REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni, ecc.;
- 5) i locali *non abitabili*;
- 6) *gli "angoli cottura" così come definiti al precedente art. 20.5;*
- 7) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali devono essere dimensionate, posizionate in modo da permettere adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali *abitabili* degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

E) REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE ED AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti idonei in relazione alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati al precedente paragrafo D).

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione

indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione: negli edifici con più di 3 piani è ammesso il ricorso ad un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali *abitabili* devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei suddetti locali non deve essere minore di ml. 2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2.30.

L'altezza media può essere ridotta a ml. 2.40 nei servizi igienici (compreso il locale antibagno, se presente), negli angoli cottura, nei corridoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali accessori in generale degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale.

Nel caso di ristrutturazione, la sostituzione dei solai con altri anche di diverso materiale e/o di maggior spessore, non verrà ritenuta ai fini igienico-sanitari, modifica sostanziale delle altezze libere dei vani *semprechè non venga ridotta la distanza fra i rispettivi piani di calpestio e la variazione di altezza sia non superiore a 10 cm.*

Nel caso di ristrutturazione l'altezza media dei vani abitabili da ricavare nel sottotetto non potrà essere inferiore all'altezza minima dei vani abitabili esistenti.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.40; la medesima (minima) altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale dotato di soppalco. I soppalchi devono essere muniti di parapetti.

Nel caso in cui una delle due zone non sia destinata alla permanenza di persone è ammessa, solo per questa, l'altezza minima di ml. 2.10.

La superficie utile dei locali deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del D.M. 5.7.75.

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

La superficie utile minima degli alloggi di nuova costruzione e di quelli derivanti da interventi di ristrutturazione non può essere inferiore a mq. 45.

ART. 39.2 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO NON RESIDENZIALE

I locali ad uso commerciale, produttivo, destinati all'uso pubblico o di interesse collettivo dovranno avere altezza minima non inferiore a ml. 3.00; per gli uffici, è ammessa un'altezza minima pari a ml. 2.70 come pure per le camere degli alberghi o affitta camere. Ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si precisa che l'uso di ambienti seminterrati per locali pubblici, cucine, forni, laboratori, locali di servizio, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'organo sanitario competente alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere realizzato in modo tale da evitare rigurgiti;
- il pavimento e i muri devono essere adeguatamente protetti contro l'umidità;
- deve essere garantita adeguata illuminazione e aerazione naturale;
- l'altezza minima dei locali non deve essere inferiore ai limiti fissati nel presente articolo.

Gli ambienti utilizzati come depositi e/o magazzini devono essere adeguatamente illuminati e aerati: qualora i suddetti locali siano destinati alla conservazione di derrate alimentari, le pareti devono essere necessariamente imbiancate e ricoperte da uno

zoccolo in materiale liscio, impermeabile e lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2.00.
I pavimenti devono essere lisci, facilmente lavabili e dotati di adeguati sistemi di scarico delle acque di lavaggio (sifone idraulico allacciato alla fognatura).

Gli edifici per il ricovero degli animali devono essere localizzati *a distanza non inferiore a 50.0 ml dalle abitazioni* e costruiti conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento comunale di Igiene e nelle leggi statali e regionali applicabili: in generale, i manufatti destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti e separati da ogni altro tipo di ambiente.

Per gli edifici a destinazione specifica (es. Alberghi), ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si rimanda alle normative vigenti in materia.

ART. 40 - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI TECNICI

Il presente articolo disciplina gli interventi di realizzazione degli impianti tecnologici e di servizio, fermi restando i requisiti generali di cui al precedente articolo e tutte le specifiche disposizioni in materia.

ART. 40.1 - RIFORNIMENTO IDRICO

1) USI CIVILI

Ogni alloggio deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente: in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

2) USI INDUSTRIALI

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali), dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascuno la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Nel caso che l'insediamento produttivo debba, comunque, ricorrere al prelievo di acque di falda l'apertura del pozzo è soggetta a specifica autorizzazione e denuncia.

ART. 40.2 - IMPIANTI DI SCARICO E DI ALLONTANAMENTO

1) INSEDIAMENTI CIVILI

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1.00 ml. dai muri di fondazione e non meno di 10.00 ml. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da

rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; i pozzi devono, inoltre, essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1.00 ml. dai muri di fondazione e di almeno 50.00 ml. da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le tipologie e le caratteristiche degli impianti di smaltimento delle acque reflue sono descritte nel Regolamento approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 251 del 13/12/03 in attuazione della L.R. n. 64/01 e del D.P.G.R. n. 28/R del 25/5/03.

2) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono una o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla Legge n. 690/76.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Fermo restando quanto disposto dalla Legge n. 615/66 e dalla normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, gli impianti di scarico e di allontanamento dei fumi e delle esalazioni aeriformi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- assoluta impermeabilità ai fumi ed alle esalazioni fra le pareti degli impianti e gli ambienti circostanti;
- garanzia di funzionamento (tiraggio) in ogni condizione climatica o atmosferica;
- smaltimento dei fumi e delle esalazioni mediante canne fumarie o torri situate in posizione ventilata.

L'autorità competente al controllo può effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

ART. 40.3 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso l'eventuale cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura pubblica.

Nei canali di gronda e nei pluviali, è vietato immettere acque luride domestiche.

Le acque defluenti da verande e balconi devono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi.

I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, devono avere copertura spiovente all'interno.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione prescritta dall'Ufficio Tecnico.

Le condutture verticali di scarico devono essere applicate di preferenza esternamente all'edificio fino a 4.00 ml. dal suolo e poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride. Nelle zone non servite da fognature, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi d'acqua in modo da evitare danni, anche alle proprietà circostanti.

ART. 40.4 - IMPIANTI IGIENICI E IDROSANITARI

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici *aventi caratteristiche e dimensioni conformi alle disposizioni del D.M. 5/7/75.*

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un servizio igienico ad uso esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine o ai bagni dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno. I bagni devono avere una superficie di almeno mq. 3 ed altezza media di almeno ml. 2.40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno ml. 1.60.

I bagni devono essere ventilati e illuminati da una propria finestra di superficie adeguata (almeno mq 0.50), prospettante su spazio libero. *Qualora non sia possibile rispettare la suddetta disposizione, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di canna di aspirazione del diametro minimo di cm.12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.*

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, dei lavabi, degli acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste. La camera di sifone deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'Autorità sanitaria competente può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari in relazione alla destinazione del locale e alle caratteristiche dell'edificio.

L'impianto dovrà garantire sicurezza e igiene conformi alle norme vigenti ed alle condizioni generali di benessere degli abitanti, con particolare riguardo al benessere acustico e igrotermico.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei liquami provenienti dai servizi igienici devono essere sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici e idrosanitari. Sono ammesse deroghe nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sempreché non possano essere tecnicamente individuate soluzioni alternative; in tal caso, e' obbligatorio il ricorso alla posa in opera di sifoni, pozzetti anti-odore, ecc.. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, essere poste in opera

entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque reflue devono essere immesse in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta essere collegati mediante condutture interrato all'impianto di depurazione privato e nel caso di fossa settica tricamerale alla prima camera che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del suddetto pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione od in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono essere collegati mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal Responsabile del Servizio.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno di volta impartite dal Responsabile del Servizio sulla base dell'apposito regolamento comunale.

TITOLO X PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO - AMBIENTALE

ART. 41 - COMPATIBILITA' AMBIENTALE

In generale, gli interventi su edifici e manufatti devono rispondere sia per la forma che per i materiali impiegati, a specifiche esigenze di decoro edilizio ai fini di un loro corretto inserimento ambientale, tenuto conto dello stato dei luoghi.

Il Responsabile del Procedimento e il Responsabile del Servizio hanno la facoltà in sede di esame del progetto, di prescrivere con provvedimento motivato criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con le eventuali tipologie caratteristiche ricorrenti nell'ambiente circostante, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc..

Negli edifici posseduti da più persone, la coloritura delle facciate, delle fasce di coronamento, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro elemento accessorio o manufatto visibile all'esterno, oltre a rispondere ai requisiti previsti dalle disposizioni del presente regolamento, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

In linea generale, ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico – artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono ammessi nei limiti del presente Regolamento e dello strumento urbanistico vigente, gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria; la realizzazione di nuove aperture in facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazze e balconi e ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con i caratteri architettonici e morfologici dell'edificio in esame.

L'installazione di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura deve rispettare l'ordine architettonico della facciata e introdurre le minime alterazioni possibili in modo da garantire e preservare la piena leggibilità dell'impianto architettonico. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere sempre installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, adottando anche finiture che diano un risultato di tipo mimetico. In occasione di interventi, anche di semplice manutenzione ordinaria, che interessino le facciate degli edifici è prescritta la rimozione delle superfetazioni di qualsiasi genere e/o natura e di ogni altro elemento che sia in contrasto con le disposizioni del presente titolo.

Ne sono esempi il riordino di eventuali cavi elettrici e/o telefonici, il posizionamento di condutture di acqua, gas e simili sottotraccia e/o lo spostamento in posizione non visibile da vie e spazi pubblici, la tinteggiatura nello stesso colore delle facciate, la creazione di nicchie e cavetti per la collocazione di contatori, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, ecc..

Le insegne, i cartelli, le lampade, i lampioni, le tende, i rivestimenti decorativi a contorno delle aperture dei negozi, le mostre-vetrine e le serrande dei negozi stessi e gli oggetti che a scopo pubblicitario o a qualsiasi altro scopo si intenda apporre sul fronte di un immobile, dovranno risultare in armonia con le linee architettoniche, con le tinte e con le decorazioni del contesto urbano circostante.

In generale, è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e elementi di arredo come fermaimposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.): è ammessa la sostituzione in caso di evidente deterioramento e difficoltà di recupero e manutenzione purché i nuovi elementi ripropongano fedelmente i caratteri formali di quelli esistenti per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc., in modo tale da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

ART. 41.1. - TUTELA DEL DECORO URBANO, DELL'IGIENE E DELLA SICUREZZA PUBBLICA

Tutti gli immobili devono essere mantenuti in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene, la sicurezza e l'incolumità pubblica.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro. Essi dovranno provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, agli eventuali restauri e agli interventi di straordinaria e urgente manutenzione, ogni qualvolta se ne manifesti la necessità; in

particolare sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, le aree di pertinenza visibili da vie o spazi pubblici, i muri di cinta e le recinzioni in generale, gli intonaci, gli infissi, le tinteggiature, le docce, i pluviali ed ogni altro elemento che possa arrecare danno a terzi o pregiudicare il decoro urbano.

I proprietari sono obbligati a rimuovere tempestivamente qualsiasi iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Le resedi dovranno essere tenute, per quanto possibile, sgombre da depositi di materiale (specialmente se si tratta di materiale di risulta), in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente alberate, coltivate a giardino o orto o seminate a prato. In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a 100 mq, che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde con essenze arboree o arbustive.

I giardini, i cortili, gli orti, le aiuole, ecc. dovranno essere sistemate in modo da assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche, impedendo qualsiasi ristagno o impaludamento.

Nella progettazione e nella realizzazione di aree a parcheggio, sia pubbliche che private, devono essere rispettati i seguenti criteri:

- 1 - delimitazione con materiali idonei delle aree destinate alla sosta e alla manovra dei veicoli per evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
- 2 - pavimentazioni in materiali permeabili o semipermeabili negli spazi meno frequentati;
- 3 - uso di essenze arboree che garantiscano una buona ombreggiatura.

Qualora gli edifici e le relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano e non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco e/o il Responsabile Area Assetto Territorio, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico o dell'Ufficio di Polizia Municipale, potranno imporre ai proprietari o ai possessori dell'immobile l'esecuzione delle opere necessarie ai fini del decoro e dell'incolumità pubblica (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, corretta manutenzione delle pertinenze, ecc.).

In caso di rifiuto o inadempienza dell'interessato l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'autorità a spese del medesimo procedendo in danno al titolare per far eseguire le opere di sgombero, riparazione, ripulitura, tinteggiatura, ecc. che risultino necessarie.

Sono soggette agli obblighi del presente articolo tutte le parti dell'edificio e degli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino direttamente visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio al decoro del contesto insediativo e/o all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici.

Ne sono esempio le tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (pluviali e reflue) la cui manutenzione (integrità e perfetta tenuta) è a carico del proprietario sino al punto in cui le stesse si allacciano alla pubblica fognatura.

ART. 42 - INSEGNE, TARGHE E MOSTRE

Si definisce "insegna" qualsiasi manufatto e/o impianto pubblicitario supportato da idonea struttura, anche luminoso per luce propria o per luce indiretta, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici.

Le insegne e le targhe dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente e pertanto dovranno essere realizzate in modo da non nascondere o alterare gli elementi

architettonici e decorativi dell'edificio. Le insegne dei negozi dovranno essere, ove possibile, interne alle aperture esistenti: gli oggetti dovranno essere inferiori a cm 12. Potranno essere autorizzate soluzioni ed oggetti maggiori (purché compatibili con le dimensioni delle strade e dei marciapiedi), solo per insegne di particolare valore ed importanza artistica.

E' consentita la posa in opera di insegne "a bandiera" di limitata sporgenza rispetto al filo della facciata, purché queste non rechino alcun disturbo alla viabilità e non contrastino con il decoro ambientale.

Sono assimilate ad insegne, le vetrofanie e/o vetrografie, le iscrizioni dipinte, i murales, ecc.; qualunque altro tipo di insegna o mezzo pubblicitario di carattere innovativo per tipo, forma, ecc. deve essere ricondotto per analogia di ingombro fisico dell'impianto alle tipologie sopradescritte.

Le targhe devono essere collocate di norma su una porzione di superficie muraria, ad un'altezza compresa fra ml. 1.50 e ml. 2.00 dal piano di calpestio, con sporgenza non superiore a 12 cm dal piano della facciata e delle dimensioni massime di ml. 0.40 x 0.40.

Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infissi mobili di riconosciuto valore storico, artistico ed ambientale.

I prospetti degli edifici di nuova costruzione con locali destinati a negozi o pubblici esercizi devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne, mostre o vetrine: esse devono essere collocate negli spazi prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio.

Nella progettazione di edifici destinati ad attrezzature commerciali, produttive o ricettive devono essere previste le eventuali sistemazioni delle insegne.

ART. 43 - TENDE

Le tende devono essere posizionate in modo da salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli immobili, ad un'altezza tale da non pregiudicare la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e arretrate rispetto al filo esterno dell'eventuale marciapiede di ml. 0.30.

Nelle strade di larghezza inferiore a ml. 5.00, le tende devono rimanere aderenti e fisse alla relativa apertura; nelle strade di larghezza compresa fra ml. 5.00 e ml. 8.00 la sporgenza massima può essere di ml. 0.75; nelle strade di larghezza superiore a ml. 8.00, la sporgenza può raggiungere 1/10 della larghezza, senza comunque superare la dimensione di ml. 2.00.

Le tende devono essere costituite in modo da potersi alzare e abbassare mediante appositi congegni, con intelaiature mobili che non deturpino l'edificio e devono essere realizzate con materiali e tinte intonate al colore della facciata.

Il proprietario è tenuto a provvedere costantemente alla manutenzione delle tende in modo da non arrecare pregiudizio al decoro urbano e alla pubblica incolumità.

Nel caso di immobili destinati ad attività produttive di carattere artigianale e industriale, è ammessa l'installazione di tende mobili estensibili a protezione di depositi temporanei di materiale e aree di carico/scarico di mezzi e materie prime.

ART. 44 - TOPONOMASTICA

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni di carattere toponomastico.

In caso di demolizione, di ristrutturazione e di manutenzione esterna dei fabbricati recanti tali indicazioni, il proprietario è tenuto a restituirle o a ricollocarle esattamente nella stessa posizione, salvo diversa indicazione dell'autorità competente.

E' vietato in assoluto coprire con insegne, elementi accessori o altro le indicazioni toponomastiche.

In ogni caso, i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere tali indicazioni e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui esse vengano distrutte, danneggiate o rimosse per fatti loro imputabili.

ART. 44.1 - NUMERI CIVICI

L'Amministrazione Comunale assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, ecc.), il numero civico e ne farà apporre apposita indicazione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Il numero civico verrà collocato generalmente sul lato destro della porta di accesso, in posizione ben visibile e ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri rispetto al piano di campagna.

Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa determinata ai sensi delle disposizioni vigenti, riceverà in consegna l'indicatore del numero civico assegnato all'edificio considerato e sarà obbligato ad installarlo e mantenerlo nella collocazione stabilita.

I proprietari sono pertanto obbligati a non rimuovere, nè modificare i numeri civici, a non occultarli alla pubblica vista ed a sostenere le spese di ripristino nel caso in cui essi vengano distrutti, danneggiati o rimossi anche se da terzi.

Nel caso di costruzione di nuovi fabbricati, di realizzazione di nuovi accessi o ingressi in edifici esistenti e di ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, i proprietari dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale, con apposita domanda, l'attribuzione di un nuovo numero civico.

In caso di demolizione di fabbricati o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, a demolizione o a soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici da eliminare e consegnarli all'Ufficio comunale competente.

ART. 45 - INTONACI E TINTEGGIATURE

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate degli edifici devono mirare al mantenimento o al ripristino della coloritura originaria.

Gli intonaci esistenti, qualora non recuperabili, dovranno essere ricostruiti con gli stessi materiali e ricorrendo a tecniche tradizionali. Si considera di tipo tradizionale l'intonaco civile per esterni rifinito o materiali simili. Sono pertanto vietati il ricorso a qualsiasi tipo di rivestimento e l'uso dell'intonaco di tipo "schizzato".

Gli interventi di rifacimento, ripristino e sostituzione degli intonaci dovranno essere svolti con particolare attenzione in presenza di decorazioni e di altri elementi architettonici di valore al fine di evitare qualsiasi tipo di danneggiamento o manomissione. Qualora, durante il corso dei lavori, emergessero elementi architettonici di pregio, essi dovranno rimanere in vista.

Gli elementi decorativi (cornicioni, ghiera, portali, fasce marcapiano, stemmi, stucchi, ecc.) dovranno essere documentati con fotografie allegate ai progetti: in caso di deterioramento, è obbligatorio provvedere al loro ripristino con apposite tecniche, durante l'esecuzione di altri lavori regolarmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale. E' vietata la tinteggiatura di tali elementi decorativi, ivi comprese le riquadrature in pietra di porte e finestre.

Qualsiasi rifacimento dell'intonaco dovrà prevederne la tinteggiatura.

Fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, è prescritto il ricorso a colori caldi e terrosi: sono ammessi colori e tonalità diverse nei casi in cui adeguate indagini stratigrafiche e ricerche archivistiche dimostrino la validità dell'intervento proposto in relazione al contesto urbano interessato.

La scelta finale del colore dovrà tenere conto sia delle eventuali tracce di coloritura individuate, che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In presenza di edifici accorpati o frazionati, è ammesso, indipendentemente dal numero dei proprietari, il ricorso a colori distinti quando le diverse parti dell'immobile risultino ancora evidenti o sia ancora individuabile la loro originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto, diversa altezza, ecc.); qualora invece l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi tracce inequivocabili della tipologia originaria di unica unità edilizia, è prescritto l'utilizzo di un unico colore.

In generale, tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli eventuali elementi architettonico – decorativi presenti (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra, intonaco tipo bugnato, ecc.).

ART. 46 - SERRAMENTI

Qualsiasi intervento di posa in opera di infissi, persiane, porte e portoni, dovrà essere condotto nel rispetto dei materiali e delle dimensioni tradizionali.

Nelle aree a prevalente destinazione residenziale, non e' ammesso in generale il ricorso a portelloni o ad altre tipologie di serramenti e di aperture ritenute non conformi rispetto alle tipologie caratteristiche ricorrenti (porta o portone in legno a disegno semplice).

E' ammessa la presenza di infissi e serramenti di tipo diverso, specialmente nelle aree a destinazione produttiva di tipo artigianale, commerciale e industriale ove occorre fare fronte a particolari esigenze tecniche, tecnologiche e di servizio.

Salvo casi particolari, gli infissi dovranno essere realizzati in legno, materiale plastico o alluminio e tinteggiati di colore verde o marrone scuro; è ammessa previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata o del Collegio degli Esperti, l'installazione di infissi di colore bianco.

In linea generale, ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione degli infissi e dei serramenti di carattere e tipologia tradizionale: si considerano di tipologia tradizionale le finestre di forma rettangolare, in legno, a telaio unico o suddivise in due o più telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non di tipologia tradizionale o non propriamente

rispondenti ai criteri della tradizione risultino compatibili con la medesima. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

Qualora siano realizzati interventi che interessino la facciata di un immobile nella sua interezza, dovranno essere previsti la rimozione degli infissi incongrui e la sostituzione con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

Le porte che hanno accesso da strade o piazze pubbliche o di pubblico transito non devono aprirsi verso l'esterno; le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi verso l'esterno solo ad un'altezza superiore a ml. 2.50 dal piano stradale o dal marciapiede.

ART. 47 - COPERTURE

Le coperture piane sono da ritenersi **NON CONFORMI** e pertanto, se ne prescrive in via generale il divieto per le aree a destinazione agricola e residenziale. La costruzione di edifici con copertura piana o pseudo-piana e' ammessa solo nelle aree a destinazione industriale e/o artigianale. Sono vietati tetti con pendenza superiore al 40%.

I manti di copertura dovranno essere realizzati prevalentemente in cotto, rame o simili. Sono ammessi manti di copertura diversi nelle aree a destinazione produttiva (industriale e/o artigianale).

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rimanda alle specifiche disposizioni redatte in conformità della Legge n. 457/78 e della Legge Regionale n. 59/80: in generale, le coperture dovranno essere ripristinate conservando (ove esista) la struttura in legno della gronda e l'andamento delle falde, dei colmi e delle linee di gronda. Le mensole e le cornici eventualmente presenti dovranno essere rimesse in opera al termine dell'intervento o sostituite con elementi analoghi a quelli preesistenti: la sporgenza della gronda dovrà essere uguale a quella della soluzione originaria o conforme alla tipologia prevalente nell'abitato purché adeguatamente documentata.

Al termine degli interventi dovranno essere ripristinati o rimessi in opera i comignoli, i camini, i doccioni ed i cornicioni esistenti, purché conformi alla tipologia tradizionale. E' vietato il ricorso a canne fumarie e comignoli in cemento.

Sono prescritti la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Si considerano realizzati con caratteristiche tradizionali i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

ART. 47.1 – ABBAINI E LUCERNARI

Sono prescritti la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.L.vo n. 490/99 e s. m. e i.) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, di carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui sono inseriti; si considerano, altresì, motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione e l'illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi previsti dalle disposizioni vigenti, con una superficie massima assoluta di mq. 1.20 ed una lunghezza massima di ml. 1.50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0.80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0.80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

ART. 47.2 – AGGETTI DI GRONDA

Gli aggetti di gronda ed i gioghietti dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti. Nel caso di aggetti di gronda o gioghietti di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli

interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda o il gioghetto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali. La modifica di aggetti di gronda e gioggetti è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione

ART. 47.3 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata. I discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni circolari. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non ocludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale). Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici tradizionali quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

ART. 47.4 – ANTENNE E PARABOLE

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

L'installazione di antenne e parabole non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge n. 46/90. Qualora la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

ART. 47.5 – PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE E ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

In linea generale, non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità: tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime (ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante);

- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge n. 46/90.

ART. 48 - RECINZIONI

Tutte le aree di pertinenza di fabbricati, anche se non edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, devono essere recintate.

Il disegno delle recinzioni dovrà essere improntato a criteri di decoro e dovrà essere conforme alle caratteristiche del contesto urbano e ambientale circostante.

Le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno, pertanto, essere realizzati, in linea generale, utilizzando materiali tradizionali (pietra a vista, muratura intonacata, ringhiere in ferro battuto o simili): è sempre da escludere il ricorso al cemento armato a vista o al calcestruzzo a blocchi tipo faccia vista.

Si ritengono ammissibili tipologie diverse da quelle sinteticamente indicate al precedente capoverso, purché sia opportunamente documentato il possibile inserimento nel contesto ambientale circostante (es. fronte unitario con le recinzioni esistenti, forme e materiali tradizionali, ecc.).

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito dovranno rispettare gli allineamenti prescritti in funzione delle esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza della sede stradale e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti, mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e/o alle recinzioni limitrofe.

Le recinzioni dei fabbricati e delle relative resedi dovranno avere altezza non superiore a ml. 2.00; nel caso di recinzioni a confine fra fondi a dislivello o in presenza di muri di contenimento l'altezza della recinzione si misura dal piano di campagna (immaginario) intermedio, semprechè la differenza di quota fra i due fondi sia inferiore a 2.00 ml..

TITOLO XI DISPOSIZIONI FINALI

ART. 49 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle disposizioni vigenti circa l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse storico-artistico, il committente, il direttore dei lavori, il responsabile dell'impresa ed il proprietario dell'area sono tenuti a segnalare immediatamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi tipo di ritrovamento che dovesse verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere e ad osservare tutti gli eventuali provvedimenti che l'Amministrazione comunale ritenesse opportuno disporre a seguito della comunicazione dell'avvenuto ritrovamento.

ART. 50 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Le richieste di Concessione Edilizia e gli altri atti autorizzativi descritti al Titolo II, presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non saranno soggetti alle disposizioni introdotte dallo stesso.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento rimane abrogato il precedente Regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di altri Regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

ART. 51 - DEROGHE

Previa deliberazione del Consiglio comunale, è ammessa deroga alle disposizioni del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale).

ART. 52 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

L'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di una informazione corretta dei cittadini, dei professionisti, degli operatori che svolgono la loro attività nel territorio comunale in riferimento alle disposizioni del presente Regolamento e, più in generale, alle norme vigenti per la realizzazione degli interventi edilizi e a tal fine organizza apposite iniziative e promuove la diffusione di adeguati materiali informativi.

In attuazione delle norme vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le disposizioni di servizio, le dichiarazioni di indirizzo e qualsiasi altro atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia e/o che disciplina procedimenti in materia edilizia o determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di specifiche disposizioni sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.

ART. 52.1 – DIRITTO DI ACCESSO

Il diritto di accesso è esercitato previa presentazione all'ufficio comunale competente di specifica istanza contenente le generalità del richiedente, la motivazione della richiesta e i documenti ai quali si intende accedere, indicati con precisione o comunque in forma che ne consenta la ricerca e il reperimento. Il diritto di accesso è soddisfatto normalmente entro 30 giorni dalla richiesta.

Fermi restando i casi previsti dalle disposizioni vigenti, il diritto di accesso è escluso o differito con provvedimento motivato del Responsabile dell'ufficio competente quando dal suo esercizio può derivare un pregiudizio per lo svolgimento dell'attività amministrativa, per il pubblico interesse e per il funzionamento degli uffici comunali.

Ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/90 e s.m. e i. per "documento amministrativo" si intende ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto degli atti, anche interni, formati dall'Amministrazione Comunale o comunque utilizzati ai fini dell'attività amministrativa.

Chi esercita il diritto di accesso può ottenere copia dei documenti visionati previo rimborso dei costi di riproduzione e di eventuali diritti di ricerca e visura.

INDICE

ART. 1 – FINALITA’ E CONTENUTO

ART. 2 – LA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2.1 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2.2 – FUNZIONI DI SEGRETARIO

ART. 2.3 – CONVOCAZIONE E ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2.4 – ORDINE DEL GIORNO

ART. 2.5 – PUBBLICITA’ DEI LAVORI DELLA COMMISSIONE

ART. 3 – COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA O COLLEGIO DEGLI ESPERTI

ART. 4 – DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 5 – DISPOSIZIONI DI SERVIZIO E CIRCOLARI INTERPRETATIVE

ART. 6 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6.1 - PRESENTAZIONE E ESAME DELLE RICHIESTE

ART. 7 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’

ART. 7.1 – PRESENTAZIONE E ESAME DELLE DENUNCE INIZIO ATTIVITA’

ART. 8 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

ART. 9 – INTERVENTI URGENTI

ART. 10 – AUTORIZZAZIONE EX ART. 151 D. L.vo N. 490/99

ART. 11 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

ART. 12 – PARERE PREVENTIVO

ART. 13 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

ART. 13.1 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

ART. 13.2 – NULLA – OSTA E PARERI VARI

ART. 14 – TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 15 – ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELLA D.I.A.

ART. 16 – CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 17 – VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 18 – VARIANTI AL PROGETTO

ART. 19 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 20 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

ART. 20.1 – INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

ART. 20.2 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

ART. 20.3 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

ART. 20.4 – COLLAUDI

ART. 20.5 – ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

ART. 21 – VIGILANZA URBANISTICO – EDILIZIA

ART. 21.1 – SANZIONI

ART. 22 – TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

ART. 23 – OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. 24 – OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 25 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART. 26 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ART. 27 – SOSTITUZIONE EDILIZIA

ART. 28 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ART. 29 – CAMBIO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

ART. 30 – NUOVA COSTRUZIONE

ART. 31 – DEPOSITI DI MATERIALE A CIELO LIBERO

ART. 32 – DEMOLIZIONI

ART. 33 – SCAVI E RINTERRI

ART. 34 – ACCESSORI E PERTINENZE

ART. 35 – IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 36 – PISTE TEMPORANEE DI ESBOSCO E OPERE VIARIE MINORI

ART. 37 – DEFINIZIONI URBANISTICHE

ART. 37.1 – VOLUME

ART. 37.2 – SAGOMA

ART. 37.3 – SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA

ART. 37.4 – SUPERFICIE COPERTA

ART. 37.5 – RAPPORTO DI COPERTURA

ART. 37.6 – DISTANZA DALLE STRADE

ART. 37.7 – DISTANZA DAI CONFINI

ART. 37.8 – DISTANZA TRA FABBRICATI

ART. 37.9 – DISTANZA DAI CORSI D’ACQUA

ART. 37.10 – SUPERFICIE UTILE ABITABILE

ART. 37.11 – SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

ART. 37.12 – SUPERFICIE COMPLESSIVA

**ART. 37.13 – SUPERFICIE NETTA PER ATTIVITA’ TURISTICHE,
COMMERCIALI E DIREZIONALI**

ART. 38 – STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

ART. 38.1 – PIANI DI RECUPERO

ART. 39 – REQUISITI TECNICI

ART. 39.1 – REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI

ART. 39.2 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO NON RESIDENZIALE

ART. 40 – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI TECNICI

ART. 40.1 – RIFORNIMENTO IDRICO

ART. 40.2 – IMPIANTI DI SCARICO E DI ALLONTANAMENTO

ART. 40.3 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

ART. 40.4 – IMPIANTI IGIENICI E IDROSANITARI

ART. 41 – COMPATIBILITA' AMBIENTALE

ART. 41.1 – TUTELA DEL DECORO URBANO, DELL'IGIENE E DELLA SICUREZZA PUBBLICA

ART. 42 – INSEGNE, TARGHE E MOSTRE

ART. 43 – TENDE

ART. 44 – TOPONOMASTICA

ART. 44.1 – NUMERI CIVICI

ART. 45 – INTONACI E TINTEGGIATURE

ART. 46 – SERRAMENTI

ART. 47 – COPERTURE

ART. 47.1 – ABBAINI E LUCERNARI

ART. 47.2 – AGGETTI DI GRONDA

ART. 47.3 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

ART. 47.4 – ANTENNE E PARABOLE

ART. 47.5 – PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE E ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 48 – RECINZIONI

ART. 49 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

ART. 50 – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 51 – DEROGHE

ART. 52 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

ART. 52.1 – DIRITTO DI ACCESSO

