

INDICE:**PARTE PRIMA**
DISPOSIZIONI GENERALI**TITOLO I*****NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO* _____ 10**

Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio _____ 11

Art. 2 - Responsabilità dei tecnici _____ 11

TITOLO II***DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI* _____ 12**

Art. 3 - Definizioni _____ 13

Art. 4 - Manutenzione ordinaria e straordinaria _____ 13

Art. 5 - Risanamento conservativo _____ 14

Art. 6 - Ristrutturazione edilizia _____ 14

Art. 7 - Demolizione e ricostruzione _____ 15

Art. 8 - Ampliamento e nuova costruzione (nuovo impianto) _____ 15

Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica _____ 15

Art. 10 - Ristrutturazione tipizzata dei corpi edilizi e
risanamento conservativo dell'impianto urbanistico _____ 16

Art. 11 - Strumento urbanistico attuativo _____ 16

TITOLO III***ATTI DI COMPETENZA COMUNALE* _____ 17*****CAPO I - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI* _____ 18**

Art. 12 - Certificazione di destinazione urbanistica _____ 18

Art. 13 - Progetto preventivo _____ 18

| | |
|---|-----------|
| Art. 14 - Concessione edilizia _____ | 19 |
| Art. 15 - Interventi soggetti a denuncia inizio attività e ad autorizzazione _____ | 19 |
| Art. 16 - Interventi liberi _____ | 19 |
| CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI _____ | 20 |
| Art. 17 - Formulazione della domanda _____ | 20 |
| Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici _____ | 20 |
| Art. 19 - Indicazione degli elaborati tecnici _____ | 21 |
| CAPO III - PROCEDURE _____ | 26 |
| Art. 20 - Il procedimento di rilascio della concessione edilizia _____ | 26 |
| Art. 21 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività _____ | 27 |
| Art. 22 - Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione edilizia _____ | 28 |
| Art. 23 - Richiesta di pareri _____ | 28 |
| Art. 24 - Opere ed interventi urbanistici od edilizi di competenza dello stato o di altri Enti pubblici _____ | 29 |
| Art. 25 - Opere comunali _____ | 29 |
| <u>TITOLO IV</u> | |
| LA COMMISSIONE EDILIZIA _____ | 30 |
| Art. 26 - Composizione _____ | 31 |
| Art. 27 - Durata _____ | 31 |
| Art. 28 - Attribuzioni _____ | 32 |
| Art. 29 - Competenze _____ | 32 |
| Art. 30 - Attività di indirizzo _____ | 32 |
| Art. 31 - Regolamentazione interna _____ | 33 |
| <u>TITOLO V</u> | |
| ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE | |
| DEGLI INTERVENTI EDILIZI _____ | 34 |
| Art. 32 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia _____ | 35 |
| Art. 33 - Vincolo di pertinenza _____ | 36 |
| Art. 34 - Voltura della concessione _____ | 36 |
| Art. 35 - Onerosità della concessione _____ | 36 |

| | |
|--|----|
| Art. 36 - Oneri di urbanizzazione _____ | 37 |
| Art. 37 - Costo di costruzione _____ | 37 |
| Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione _____ | 38 |

TITOLO VI**ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE _____ 39**

| | |
|---|----|
| Art. 39 - Inizio lavori _____ | 40 |
| Art. 40 - Conduzione del cantiere _____ | 40 |
| Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico _____ | 41 |
| Art. 42 - Varianti in corso d'opera _____ | 41 |
| Art. 43 - Ultimazione lavori _____ | 42 |
| Art. 44 - Certificato di abitabilità _____ | 42 |
| Art. 45 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità _____ | 43 |

TITOLO VII**VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI _____ 45**

| | |
|---|----|
| Art. 46 - Vigilanza _____ | 46 |
| Art. 47 - Sospensione dei lavori _____ | 46 |
| Art. 48 - Annullamento _____ | 47 |
| Art. 49 - Sanzioni _____ | 47 |
| Art. 50 - Tolleranze _____ | 48 |
| Art. 51 - Danno o pericolo pubblico _____ | 48 |
| Art. 52 - Potere di deroga _____ | 49 |
| Art. 53 - Altre azioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 _____ | 49 |

PARTE SECONDA
DISCIPLINA URBANISTICA E DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I***DISCIPLINA URBANISTICA* _____ 52****CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI****E DEI PARAMETRI _____ 53**

Art. 54 - Indici di fabbricazione _____ 53

Art. 55 - Superficie fondiaria corrispondente _____ 53

Art. 56 - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici _____ 54

TITOLO II***DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE* _____ 56****CAPO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE _____ 57**

Art. 57 - Definizione di particolari elementi architettonici _____ 57

Art. 58 - Cortili chiusi e lastrici solari _____ 57

Art. 59 - Cortili aperti _____ 57

Art. 60 - Cavedi o chiostrine _____ 58

Art. 61 - Costruzioni accessorie _____ 58

Art. 62 - Prescrizioni edilizie particolari _____ 58

CAPO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI _____ 59

Art. 63 - Decoro degli edifici _____ 59

Art. 64 - Decoro degli spazi _____ 59

Art. 65 - Comignoli, antenne, mensole, sovrastrutture, varie _____ 60

Art. 66 - Illuminazione e ventilazione dei sotterranei _____ 60

Art. 67 - Coperture _____ 60

Art. 68 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico _____ 61

Art. 69 - Portici _____ 61

Art. 70 - Marciapiedi, piste ciclabili _____ 62

Art. 71 - Scale esterne _____ 62

Art. 72 - Finiture: grondaie e pluviali, pareti esterne, serramenti, portoncini d'ingresso,
controfinestre, poggiali, terrazze, etc. _____ 63

Art. 73 - Alberature private _____ 64

| | |
|--|-----------|
| Art. 74 - Apertura di accessi e strade private | 64 |
| Art. 75 - Recinzione di aree private | 65 |
| Art. 76 - Tipologie edilizie particolari | 65 |
| Art. 77 - Viali alberati | 66 |
| Art. 78 - Alberi | 66 |
| Art. 79 - Parcheggi | 67 |
| Art. 80 - Zone a verde attrezzato ad uso pubblico | 67 |
| CAPO III - RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI, INDICATORI COLLETTIVI | 69 |
| Art. 81 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico | 69 |
| Art. 82 - Indicatori stradali ed indicatori per i servizi collettivi | 69 |
| Art. 83 - Numeri civici | 69 |

PARTE TERZA **NORME IGIENICO SANITARIE**

TITOLO I

ISOLAMENTI E IMPIANTI _____ **71**

CAPO I - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE _____ **72**

| | |
|---|----|
| Art. 84 - Igiene del suolo e del sottosuolo | 72 |
| Art. 85 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni | 72 |
| Art. 86 - Protezione dall'umidità | 72 |
| Art. 87 - Isolamento termico | 73 |
| Art. 88 - Isolamento acustico | 73 |
| Art. 89 - Fumi, polveri ed esalazioni | 73 |

CAPO SECONDO - RETI DI FOGNATURA _____ **74**

| | |
|--|----|
| Art. 90 - Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi | 74 |
| Art. 91 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili | 74 |
| Art. 92 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi | 75 |
| Art. 93 - Allacciamenti | 75 |

| | |
|---|----|
| Art. 94 - Fognature delle lottizzazioni | 76 |
| Art. 95 - Prescrizioni particolari | 76 |
| Art. 96 - Immondizie | 76 |

TITOLO II**AMBIENTI INTERNI E COSTRUZIONI SPECIALI** 77**CAPO I - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI** 78

| | |
|---|----|
| Art. 97 - Locali abitabili e non abitabili | 78 |
| Art. 98 - Locali per la residenza | 78 |
| Art. 99 - Cucine | 79 |
| Art. 100 - Locali per i servizi igienici | 79 |
| Art. 101 - Sottotetti, mansarde | 79 |
| Art. 102 - Scale e ascensori, ringhiere e parapetti | 80 |
| Art. 103 - Corridoi e disimpegni | 80 |
| Art. 104 - Locali a piano terra seminterrati e scantinati | 80 |

CAPO II - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE 81

| | |
|---|----|
| Art. 105 - Edifici e locali ad uso collettivo | 81 |
| Art. 106 - Barriere architettoniche | 81 |
| Art. 107 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse | 82 |
| Art. 108 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli | 82 |
| Art. 109 - Impianti a servizio dell'agricoltura | 82 |

PARTE QUARTA
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I**STABILITA' DELLE COSTRUZIONI** 86**CAPO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE** 87

| | |
|--|----|
| Art. 110 - Stabilità delle costruzioni _____ | 87 |
| Art. 111 - Manutenzione e restauri _____ | 87 |
| Art. 112 - Provvedimenti per costruzioni particolari _____ | 87 |

TITOLO II***SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI* _____ 88****CAPO I - IMPIANTI TECNICI E PREVENZIONI DEI PERICOLI D'INCENDIO _____ 89**

| | |
|---|----|
| Art. 113 - Disposizioni di carattere generale _____ | 89 |
| Art. 114 - Prevenzione dei pericoli d'incendio: attività soggette a visite di prevenzione incendi elencate nel D.M. 16.2.82 e DPR 689/59 _____ | 89 |
| Art. 115 - Locali per lavorazioni e depositi di materiali combustibili ed infiammabili _____ | 92 |
| Art. 116 - Impiego di strutture lignee _____ | 92 |
| Art. 117 - Uso di gas in contenitori _____ | 92 |
| Art. 118 - Dichiarazione di conformità _____ | 92 |
| Art. 119 - Particolari prescrizioni cautelative _____ | 93 |

CAPO II - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI _____ 93

| | |
|--|----|
| Art. 120 - Opere provvisoriale _____ | 93 |
| Art. 121 - Scavi e demolizioni _____ | 94 |
| Art. 122 - Movimento ed accumulo materiali _____ | 94 |

PARTE QUINTA
SANZIONI E DISPOSIZIONI

TITOLO I***DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI* _____ 96****CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE _____ 97**

| | |
|---|----|
| Art. 123 - Autorizzazioni, concessioni edilizie e concessioni a lottizzare rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento _____ | 97 |
|---|----|

| | |
|---|-----------|
| Art. 124 - Misure di salvaguardia _____ | 97 |
| CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI _____ | 97 |
| Art. 125 - Sanzioni _____ | 97 |
| Art. 126 - Norme abrogate _____ | 97 |
| Art. 127 - Nuove disposizioni legislative _____ | 98 |
| Art. 128 - Entrata in vigore del presente regolamento _____ | 98 |

PARTE SESTA
EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

TITOLO I

DEFINIZIONE DELLE ESSENZIALI CARATTERISTICHE

TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI _____ 100

CAPO I - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI _____ 101

Art. 129 - Tipologie degli interventi _____ 101

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO _____ 101

Art. 130 - modalità d'intervento sull'edilizia esistente _____ 101

Art. 131 - Aspetti particolari degli interventi _____ 102

PARTE PRIMA **DISPOSIZIONI GENERALI**

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica del suolo che riguardano nuovi edifici o edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, anche diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune.

2. Il Regolamento Edilizio definisce i principali indici territoriali ed urbanistici ed i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce i compiti e le attribuzioni del responsabile del procedimento; definisce la composizione, attribuzione e limiti della Commissione Edilizia; descrive la procedura di rilascio delle concessioni e degli altri interventi edilizi; disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce, relativamente ai requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili, le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.

3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 - Responsabilità dei tecnici

1. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.

2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

3. La struttura tecnica comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di concessione edilizia, ovvero trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio lavori, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.

4. Se da professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Sindaco, acquisito il parere del competente settore del comune, procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 - Definizioni

Ai fini del presente Regolamento si definiscono:

- a) per *opere edilizie* si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile;
- b) per *processo di intervento* si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili;
- c) per *operatori* si intendono i soggetti, pubblici o privati, che, a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Le opere di manutenzione, ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, si suddividono in *ordinaria* e *straordinaria*.

a) Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Nota:

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).
2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
4. Spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse.
5. Non è ammessa alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture verso l'esterno.

b) Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Nota:

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari. Gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture.

La demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche sostanziali al numero degli alloggi e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ...). L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente e concomitante con modifiche distributive interne.

1. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
2. Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione, sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

Art. 5 - Risanamento conservativo

Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tale intervento comprende il consolidamento dell'edificio, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Note:

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
4. sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

Art. 6 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, fatto salvo i casi diversamente regolamentati e specificati dalle N.T.A. del P.R.G.

Eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela, la ristrutturazione può prevedere anche la totale demolizione dell'edificio con la ricostruzione del fabbricato sullo stesso perimetro.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume, ad eccezione degli adeguamenti dei requisiti sanitari come altezza etc., o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

3. La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze.

4. Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno;
- le strutture portanti o divisorie a telaio;
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;

- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
- gli intonaci esterni.

5. Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- tamponamenti di aperture;
- archi e loggiati;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

Art. 7 - Demolizione e Ricostruzione

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

2. L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzato alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.

3. La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni e dei materiali utilizzabili.

Art. 8 - Ampliamento e Nuova costruzione (nuovo impianto)

1. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

2. L'ampliamento intende un aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche; è equiparato alla nuova edificazione.

3. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria.

Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica

Per intervento di *ristrutturazione urbanistica* si intende quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 - Ristrutturazione tipizzata dei corpi edilizi e risanamento conservativo dell'impianto urbanistico

Per intervento di *ristrutturazione tipizzata dei corpi edilizi e risanamento conservativo dell'impianto urbanistico* si intende quello "relativo a contesti o parti di contesti nei quali ha rilevanza la configurazione urbanistica, il rapporto di forma e di scala tra corpi edili, spazi, usi ed attrezzature".

Art. 11 - Strumento urbanistico attuativo

Per *strumento urbanistico attuativo* (art. 11 L.R. 61/85) (che è uno strumento pianificatorio di 2° grado da redigersi in attuazione del P.R.G.), si intende un insieme sistematico di opere di trasformazione di parte del territorio comunale attraverso la dotazione ex novo o il potenziamento di tutte le opere di urbanizzazione necessaria con una eventuale diversa configurazione dei lotti e/o di complessi residenziali o produttivi esistenti da destinarsi a nuove attività.

TITOLO III

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO I - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12 - Certificazione di destinazione urbanistica

1. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico
- b) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici
- c) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.

2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente. Il proprietario deve dichiarare sotto la propria responsabilità che non è intercorsa modifica alla destinazione urbanistica del bene descritto nel certificato urbanistico.

Art. 13 - Progetto preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.

2. A tale fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preventivi, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

3. Il procedimento è disciplinato dalle disposizioni di cui all'art. 20, in quanto applicabili.

4. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento si limiteranno a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

5. Se il privato rappresenta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di approvazione del progetto preventivo, come risulta agli atti, non potranno essere dettate dal Comune prescrizioni diverse.

6. Il progetto preventivo è raccomandato nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- sistemazioni ambientali di particolare entità ed in aree vincolate;
- nuove urbanizzazioni di particolare entità ed in aree vincolate.

Art. 14 - Concessione edilizia

1. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, rilascia concessione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico.

Rispondono a questi requisiti gli interventi relativi a:

- nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;
- ristrutturazioni edilizie;
- mutamento di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate;
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi con creazione di volumetria;
- aperture di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di edicole funerarie;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- installazione di tensostrutture, palloni pressostatici.

2. La concessione edilizia va richiesta anche per le varianti diverse dai commi 1 e 3 del successivo articolo.

Art. 15 - Interventi soggetti a denuncia inizio attività e ad autorizzazione

1. L'esecuzione delle opere edilizie relative ai sottoindicati interventi che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti vanno comunicati al Comune con le modalità indicate all'art. 21 del presente regolamento:

- le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterano la sagoma dell'edificio;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- gli impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i parcheggi da realizzare nel sottosuolo e di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato;
- le varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso, la categoria edilizia, non altera la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modificano la destinazione d'uso.

2. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, deve autorizzare l'esecuzione delle opere relative ai seguenti interventi:

- le opere costituenti pertinenze, quali mostre e depositi all'aperto privati, non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici, per edifici esistenti ove si eccedono i limiti considerati al comma precedente e purché la cubatura del nuovo intervento non supera di un terzo il volume dell'edificio principale, opere di demolizione, reinterri e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale e per interventi urbanistici ed edilizi e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e i miglioramenti fondiari;
- le occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali e di esposizione di merci a cielo aperto (quali, ad esempio: box, impianti coperti per sagre ed altre manifestazioni pubbliche, etc.);
- i parcheggi, pertinenti all'unità immobiliare, da realizzare nel soprasuolo e quelli in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi concedibili ai sensi dell'art. 9 della legge 24.3.89, n. 122.

- se prospettanti il suolo pubblico o di uso pubblico, il collocamento, la modifica o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, armadietti per contatori, etc.
3. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi descritti al 1° comma e relativi ad immobili:
- assoggettati alle disposizioni delle leggi 1089/39, 1497/39, 349/91 e 183/89;
 - compresi in Piani urbanistici territoriali di interesse regionale e provinciale ed inseriti in zone o aree per le quali lo strumento urbanistico determina forme di tutela per la valenza paesaggistica e ambientale;
 - individuati dal P.R.G. e sottoposti a forme di tutela per le caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico artistiche e storico testimoniali che rivestono.
4. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, ordina con proprio atto, notificato ai sensi dell'art. 22 del presente regolamento, di non effettuare le trasformazioni previste oggetto di denuncia di inizio attività, salvo l'eventuale ricorso, il privato deve proporre la nuova istanza con le modalità e nei limiti dell'autorizzazione edilizia.

Art. 16 - Interventi liberi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, di occupazione precaria e temporanea del suolo (quali bancarelle di mercato etc.) e gli altri interventi di cui al 3° Comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte del Comune.
2. Entro cinque giorni dall'esecuzione degli interventi di attuazione di ordinanze comunali e di quelli di assoluta urgenza o necessità, per evitare pericoli alla pubblica incolumità, il privato comunica al Comune le circostanze che hanno motivato la loro esecuzione, il nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità autorizzano l'esecuzione solo dei lavori strettamente necessari, ogni altro intervento va richiesto ed eseguito nel rispetto del presente regolamento.
4. E' vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti progetti di manutenzione ordinaria.

CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Art. 17 - Formulazione della domanda

1. La domanda di concessione edilizia e la stessa comunicazione formulata su moduli forniti dal Comune va indirizzata al responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, e deve indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno,.
2. Vanno allegate le copie delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti comunali.
Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento verrà definito con provvedimento della Giunta comunale.

Analogamente verranno definite forme ed ammontare per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzione di documenti.

3. Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di concessione o autorizzazione edilizia o nella comunicazione, è consentito ai tecnici comunali del settore urbanistica (e agli agenti di polizia giudiziaria) accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati.

4. All'atto della presentazione della richiesta al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento che curerà l'istruttoria e proporrà al responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, l'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. La domanda diretta ad ottenere la concessione edilizia deve allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 19 che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale proposte nel certificato di destinazione urbanistica;
- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie; cui alle specifiche tecniche descritte al 3° comma del presente articolo;
- c) l'eventuale rispetto dei requisiti tipologici ambientali di cui al "Quaderno Tecnico".

2. Ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni del Piano Regolatore o dello strumento urbanistico attuativo e che le scelte tecniche, i materiali, la destinazione finale e gli impianti previsti, relativamente alle specifiche tecniche descritte al 3° comma, assicurano il raggiungimento dei risultati minimi di Legge.

3. La struttura tecnica dell'U.L.S.S. esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di argomenti:

- a) dimensione e caratteristiche dei locali rispetto ai quali devono essere verificate in particolare superfici minime, altezze interne dei locali, superfici illuminanti, dotazione igieniche;
- b) benessere ambientale inteso come assenza nei locali di emissioni di sostanze nocive, la corretta installazione di apparecchi a combustione e lo scarico dei prodotti della combustione, presenza dei parametri minimi per l'illuminazione diretta naturale, per la temperatura interna, per l'umidità relativa dei locali e la difesa dai rumori esterni;
- c) sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e il sistema di smaltimento.

4. Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbano i professionisti devono indicare nella relazione di accompagnamento se siano state rispettate prescrizioni tipologiche di cui al "Quaderno Tecnico" e/o al presente R.E., o le ragioni per eventuali proposte che si differenziano dalle indicazioni di quest'ultimo.

5. L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è tassativa.

6. I professionisti sono responsabili, ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.c., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità.

A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto.

Analogamente procede per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di abitabilità o agibilità.

Art. 19 - Indicazione degli elaborati tecnici

1. Per le nuove costruzioni

- a) Copia del parere preventivo di cui all'art. 13, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- f) planimetria, scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali (comma 15° presente articolo);
- h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati. I disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- j) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- k) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- l) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- m) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
- n) va poi richiesta una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.

In particolare nella relazione tecnica che accompagna il progetto devono essere riportati:

- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;
- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) altezze di muri frontali di fabbrica;
- c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

- o) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitaria, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriale e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

I progetti di cui sopra vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91.

La dichiarazione va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione.

2. Per ampliamenti e le sopraelevazioni

Le stesse indicazioni del precedente punto *I.* dalla lettera a) alla lettera m), sia per lo stato attuale che per il progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria

Le indicazioni del precedente punto *I.* per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), j), o), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

4. Per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

- a) Le stesse indicazioni di cui al precedente punto *I.*;
- b) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:
 - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
 - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di risanamento conservativo.

5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombinature e i nuovi accessi carrai

- a) Stralcio del P.R.G.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

6. Per le demolizioni

- a) Planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

7. Per gli interventi diversi e le opere minori

- a) Planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

8. Per il collegamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

- a) Stralcio del P.R.G.;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100 con l'inserimento nell'ambiente;
- d) relazione illustrativa.

9. Per le mostre e i depositi all'aperto

- a) Stralcio del P.R.G.;
- b) relazione illustrativa;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

10. Per le varianti in corso d'opera

- a) Copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

11. Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

- a) Relazione illustrativa;

- b) documentazione fotografica

12. La relazione tecnica

La relazione tecnica da allegare alla documentazione tecnica relativa ad ogni intervento richiesto che deve inoltre precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85.

13. Il piano di sicurezza

Nei casi ove la natura e la complessità dei lavori previsti lo richieda, deve essere altresì predisposto il piano di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 14/08/1996, n° 494.

14. Destinazione d'uso

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:

- a) per gli usi residenziali:
1. locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
 2. locali non abitabili (accessori) bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico;
- b) per gli usi produttivi:
1. locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina intera;
 1. locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;
- c) per gli usi direzionali e commerciali:
1. locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
 2. locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.
- d) per gli usi relativi al turismo collettivo:
le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa con o senza cucina, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self service;
- e) per gli usi agricoli:
1. se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
 2. se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;
 3. se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

15. Quantità degli elaborati

La quantità di elaborati necessari alla struttura tecnica comunale per la corretta istruttoria della pratica è fissata in n° 3 copie.

Altre copie del progetto potranno essere successivamente richieste dal responsabile del procedimento senza che questo provochi l'interruzione della procedura.

CAPO III - PROCEDURE

Art. 20 - Il procedimento di rilascio della concessione edilizia

1. E' responsabile del procedimento Amministrativo il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, che cura il ricevimento, l'istruttoria delle pratiche edilizie e l'assunzione del provvedimento finale.

2. Entro 15 giorni dal deposito al protocollo della richiesta di rilascio della concessione edilizia o di autorizzazione edilizia il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.

3. L'integrazione della documentazione va richiesta quando dall'esame preliminare degli atti si rilevi:

- a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 19 sono stati presentati;
- b) che non è stata asseverata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
- c) che non è stata asseverata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.

4. La richiesta di integrazione deve prevedere un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere. Dall'invio della documentazione decorrono nuovamente i termini prefissati dal comma 60 dell'art. 2 della Legge 23.12.96, n. 662.

Decorso inutilmente il termine, o l'eventuale proroga, viene restituita l'intera documentazione agli atti.

5. Nella relazione istruttoria il responsabile del procedimento esprime le proprie valutazioni, che vanno espressamente richiamate anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico, in applicazione della delega di cui all'art. 2 della L.R. 58/96, come integrato dall'art. 4 della L.R. 25/97.
La Commissione edilizia e il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia potranno fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.

6. Nei 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando:

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso.
- La regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera.

Il responsabile del procedimento effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti.

Il responsabile del procedimento, prima del rilascio della concessione, acquisisce i pareri necessari.

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali, ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche e l'idoneità dell'opera edilizia a raggiungere i risultati di benessere ambientale dichiarati nel progetto.

7. Il responsabile del procedimento propone quindi al presidente della Commissione edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno, accompagnando la pratica con una propria relazione.

8. La Commissione edilizia, nei 30 giorni successivi alla prima iscrizione all'ordine del giorno, esprime il proprio parere.

9. Il responsabile del procedimento prescinde dal parere della Commissione edilizia per i casi in cui:

- lo determini l'atto di indirizzo proposto della Commissione edilizia, di cui all'art. 30 del presente regolamento;
- esistano previsioni regolamentari che determinano parametri omogenei di valutazione ai quali il responsabile del procedimento riferisce la propria proposta di provvedimento (quaderno tecnico, repertorio normativo, sussidi operativi, ecc.).

10. Il responsabile del procedimento ha obbligo di trasmettere alla Commissione edilizia l'elenco degli atti per i quali ha dato applicazione ai criteri cui al precedente comma.

11. Il Dirigente (ovvero il responsabile dell'Ufficio tecnico) può disporre l'anticipato esame di una pratica quando ne sia giustificata l'approvazione:

- per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza, da esplicitare nel parere;
- nei casi collegati ad interventi eseguiti per evitare pericoli alla pubblica incolumità o di assoluta urgenza, di cui all'art. 16 del presente regolamento.

12. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, provvede al rilascio della concessione edilizia entro 15 giorni dalla scadenza del termine indicato al 7° comma del presente articolo acquisita la proposta del responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 alla Soprintendenza ai BB.AA.

Entro lo stesso termine il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

13. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della legge 127/96 e successive modifiche, quando provvede disattendendo le indicazioni della Commissione edilizia, è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso all'Organo tecnico nella seduta successiva.

14. Se nei termini sopra descritti non sia stata rilasciata dal Comune la concessione edilizia, il privato può diffidare il Comune a provvedere nel termine dei successivi 15 giorni.

15. Successivamente può venire richiesto al Presidente della Giunta Regionale l'invio di un commissario ad acta. I tempi e le modalità per diffidare il Comune ad adempiere e, in caso di ulteriore silenzio, per inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale sono descritti ai commi 5 e 6 della legge 4/12/93 n. 493, come modificata dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n. 662.

Al Comune non è impedito di provvedere, purché la determinazione venga assunta prima della nomina del Commissario.

16. I privati interessati a concessioni o autorizzazione edilizia relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 non possono attivare la procedura sostitutiva descritta al comma precedente.

Art. 21 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività

1. Gli interventi edilizi indicati al 1° comma dell'art. 15 possono essere eseguiti trascorsi 20 giorni dalla denuncia di inizio lavori, da formularsi su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli art. 18 e 19 del presente regolamento.

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non far eseguire le trasformazioni, provvedendo con ordinanza da notificare con le modalità indicate al precedente articolo, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art. 15.

3. Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.

4. Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 22 - Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione edilizia

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi descritti al 2° e 3° comma dell'art. 15, che non necessitano di parere della Commissione edilizia integrata, entro 60 giorni dalla richiesta.

2. Il termine può venire interrotto per una sola volta se nei 15 giorni successivi alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, ritenga la documentazione tecnica e/o le asseverazioni trasmesse carenti rispetto agli elementi obbligatori definiti agli artt. 18 e 19 del regolamento.

3. Scaduto il termine senza che il Responsabile abbia rilasciato l'autorizzazione edilizia il privato può dare inizio ai lavori con comunicazione del loro inizio purché siano sempre rispettate le condizioni indicate al 4° comma dell'art. 79 della L.R. 61/85. Vanno richiamate in questo caso, l'elaborazione tecnica e le asseverazioni allegate alla richiesta di autorizzazione edilizia.

4. Si prescinde dal parere della Commissione Edilizia ove l'atto di indirizzo, di cui all'art. 30 del presente regolamento, abbia determinato le condizioni e i limiti urbanistico-ambientali per la corretta esecuzione delle opere indicate al 2° comma dell'art. 15.

Art. 23 - Richiesta di pareri

1. Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, o prima dell'inizio dei lavori.

2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri e copia degli elaborati vidimata da altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

3. Gli stessi pareri possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimere nel termine di legge dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.

4. Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato può prescindere dal parere. Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni relative ad interventi su beni vincolati ai sensi delle legge 1089/39 e 1497/39.

5. La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.

6. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e, limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio disciplinata dall'art. 14 della legge 7.8.90, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

7. La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche Vanno. trasmesse agli Enti ed alle Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della Concessione edilizia. Nella prima riunione deve essere determinato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione. Detto termine non può comunque essere superiore ai 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi.

Per determinare la posizione del Comune, il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'Ufficio Tecnico) acquisisce la relazione del responsabile del procedimento e il parere della Commissione Edilizia, o della Commissione Edilizia Integrata.

Art. 24 - Opere ed interventi urbanistico-edilizi di competenza dello stato o di altri Enti pubblici

1. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi ed urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art. 81 del D.P.R. 616/77.

2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici della Regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale, è necessario acquisire preventivamente il parere del Sindaco. Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere che nel provvedimento di approvazione del progetto va indicato.

L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori e sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

3. Per le opere pubbliche di competenza della Provincia o di altri Enti locali, va richiesto al Sindaco il rilascio della concessione edilizia.

4. L'attività consultiva del Consiglio Comunale cui ai commi 2 e 3 del presente articolo non richiede il previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 25 - Opere comunali

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi ed urbanistici proposti dal Comune non necessitano di concessione o di autorizzazione edilizia.

La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, definitivi ed esecutivi ha l'obbligo di acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti alle leggi 1089/39 e 1497/1939.

Il competente ufficio comunale è comunque responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale, demandando alla Commissione Edilizia o alla Commissione Edilizia Integrata, l'approfondimento degli altri profili di cui agli artt. 23 e 29.

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 26 - Composizione

1. Il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione edilizia sono preceduti da un parere tecnico, nei limiti e per gli aspetti definiti al punto 1) dell'art. 29, formulato dalla Commissione edilizia nominata dal Consiglio Comunale.

2. La Commissione edilizia è composta da membri di diritto ed elettivi.
Sono membri di diritto il Sindaco, o un Assessore suo delegato, che assume la Presidenza della Commissione, e il Responsabile tecnico preposto all'ufficio urbanistico, o suo delegato nell'ambito dello stesso settore con qualifica non inferiore al VII livello.

Il Consiglio Comunale nomina n° 6 esperti, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di un componente eletto dalle minoranze.

3. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della Legge Regionale 31/10/94 n. 63, la Commissione è integrata da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali.

4. Limitatamente ai pareri per il rilascio delle autorizzazioni idrogeologiche relative alle Z.T.O. A, B, C, D, E, F, può essere nominato un esperto in materia idrogeologica.

5. La qualificazione di esperto, per tutti i componenti nominati sia nelle materie urbanistiche ed edilizie che in quelle ambientali, va documentata con riferimento titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione.

Il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati accettando candidature proposte sia da Associazioni di categoria, Ordini o collegi professionali, che da singoli cittadini in possesso dei requisiti specifici.

6. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato preposto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

7. Ai componenti la Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio Comunale e il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

Art. 27 - Durata

1. La Commissione edilizia dura in carica per un periodo di 3 anni a decorrere dalla data del suo insediamento. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

2. Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

3. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per i 45 giorni successivi al termine del mandato.

Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli.

Operano ad ogni modo le indicazioni cui al punto 5 dell'art. 36 della legge 8.6.90, n. 142 nel caso il Consiglio Comunale fosse impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Art. 28 - Attribuzioni

1. La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alla verifica di conformità svolta dall'ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro perfetto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico, riservando attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori.

2. La Commissione edilizia entro i termini definiti all'art. 30 può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al punto 1) di competenza della Commissione.

Art. 29 - Competenze

1. La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio della concessione (o autorizzazione) edilizia.

2. Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:

- le varianti cosiddette "essenziali" a concessioni già rilasciate;
- le proposte di annullamento di concessioni anche tacitamente assentite;
- le determinazioni su opere abusive;
- gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.

3. Alla Commissione edilizia possono essere richiesti pareri:

- in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
- alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio.

4. La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime parere obbligatori in merito a:

- autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39, come integrata dall'art. 1 della L. 431/85, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
- alla determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 della stessa legge 1497/39, sia nell'ipotesi di danno ambientale, come per il solo profitto conseguito;
- autorizzazioni relative alle linee telefoniche interrato, agli impianti per l'allacciamento delle singole utenze e ai punti telefonici pubblici ove ricadono in ambiti soggetti alla legge 1497/39, come integrata dall'art. 1 della legge 431/86.

Art. 30 - Attività di indirizzo

1. La Commissione edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, può definire in un documento di indirizzi i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni.

2. Il documento va trasmesso al Consiglio Comunale che formula, ove lo ritenga necessario, suggerimenti ed osservazioni.

3. Il documento può anche precisare i casi in cui il responsabile del procedimento può prescindere dal parere della Commissione edilizia formulando direttamente la proposta di concessione o autorizzazione edilizia.

4. Il documento di indirizzi preciserà altresì quando e in che limiti siano ammissibili audizioni di professionisti o di privati.

5. Il documento cui ai punti precedenti può essere aggiornato o integrato, anche successivamente, con la stessa procedura descritta al comma 2.

6. La stessa Commissione edilizia può richiedere alla Giunta Comunale di definire con apposito atto quali altri elaborati tecnici, oltre a quelli riconosciuti obbligatori dal presente regolamento, debbano essere richiesti.

Art. 31 - Regolamentazione interna

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

2. Il Responsabile dell'Ufficio preposto al settore urbanistica predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia allargata ai componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.

3. L'ordine del giorno, che va allegato all'avviso di convocazione e pubblicato all'albo pretorio (o su apposito spazio riservato), precisa il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente e del tecnico progettista.

4. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti.

Le riunioni non sono pubbliche.

Possono essere sentiti i tecnici redattori del progetto in esame nei modi e limiti previsti nei criteri di indirizzo di cui all'art. 30.

La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se dai componenti è richiesto e ciò risulta utile per un più approfondito esame dell'opera per la quale è stato richiesto il parere.

5. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.

Nelle riunioni di commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali, oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. Singolarmente dai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi.

6. Nella ipotesi in cui opera la Commissione Edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se presente almeno uno dei due componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.

7. I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.

Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, che il Sindaco trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

8. I pareri sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario della Commissione edilizia.

Il Segretario della Commissione Edilizia è responsabile della trasmissione del parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, entro i termini definiti dall'art. 20.

TITOLO V
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI
PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI
INTERVENTI EDILIZI

Art. 32 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia

1. L'atto di Concessione Edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

2. L'atto di concessione deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto, che a parte vengono elencate intendendosi allegati alla concessione edilizia;
- c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
- d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre, tuttavia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione, può decidere un termine più breve; possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo;
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi secondo quanto specificato all'art. 37.

La concessione viene sempre rilasciata salvi impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

3. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene comunicato all'interessato che, dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere rilasciato fideiussione per le rate non ancora pagate, nel termine di 120 giorni può ritirarla.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento.

4. Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dal competente settore, degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

5. La comunicazione della concessione o autorizzazione rilasciata viene pubblicata all'albo pretorio e chiunque è interessato può prendere visione degli elaborati presso il settore comunale competente ed eventualmente proporre ricorso al Presidente della Provincia entro 60 giorni dalla pubblicazione.

6. La concessione legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio. Oltre tale termine la concessione decade.

7. Se il titolare, nei termini di cui al 2° comma, lett. e) non esegue o non completa l'opera, deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà però la parte non ancora eseguita.

In quella sede l'Ufficio tecnico conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

Art. 33 - Vincolo di pertinenza

1. L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo anche gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica.

Tutta intera detta area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento.

2. Nelle ipotesi disciplinate dalla Legge Regionale 24/85 e nelle altre Z.T.O., il vincolo relativo all'area che legittima l'intervento di nuova costruzione deve essere registrato trascritto.

3. Solo una variante urbanistica che disciplini diversamente l'area di pertinenza del fabbricato potrà modificare il preesistente vincolo cui al numero 2 del presente articolo e potrà proporre altri indici volumetrici e di superficie ed una diversa destinazione d'uso.

Art. 34 - Voltura della concessione

1. La concessione è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile oggetto di intervento altro titolo abilitativo.

2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare della concessione edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferita la concessione edilizia, il settore comunale competente annota il cambio di titolarità della concessione ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora pagati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.

3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione o autorizzazione.

Art. 35 - Onerosità della concessione

1. La Legge Regionale determina la quantità di standard che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.

2. Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

3. Il settore comunale competente determina il loro ammontare, ovvero dà applicazione alla convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.

4. Il Consiglio Comunale può determinare in maniera generale le situazioni che consentono al settore competente nelle lottizzazioni e nei piani di recupero di monetizzare la superficie da destinare a servizi e relativa alle opere di urbanizzazione secondaria in quanto risulta opportuno realizzarli in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità, stabilendone l'ammontare a metro quadro.

A tale riguardo va considerato il costo sostenibile per l'acquisto da parte comunale dell'area e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. Non può essere monetizzato lo standard per i parcheggi entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n. 122; né possono essere autorizzati cambi di destinazione d'uso che seppure compatibili con la destinazione principale dell'immobile non conferiscono gli standard obbligatoriamente previsti per la nuova utilizzazione.

Art. 36 - Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche proposte e con le variazioni, motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio.

Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori.

Si applicano gli interessi legali cui all'art. 1282 c.c.

Il settore comunale competente ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

3. Anche per le concessioni tacitamente assentite è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Sindaco ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto.

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte ai punti 1. e 2.

4. Il settore comunale competente decide rispetto a richieste di Concessione Edilizia gratuita, a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.

5. Il settore competente provvede ad applicare la misura del contributo, determinata dal Consiglio Comunale per gli interventi relativi ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati.

6. Per le attività produttive la quota del contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi ed a quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

7. Per gli interventi relativi a strutture di artigianato artistico o di servizio, il contributo per le spese di urbanizzazione determinato ai punti precedenti va ridotto alla metà.

Art. 37 - Costo di costruzione

1. Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.

2. Il settore comunale competente all'atto del rilascio della concessione edilizia determina in maniera preventiva, con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo che verrà definitivamente accertato sulla base della documentazione allegata alla dichiarazione di ultimazione dei lavori conguagliando l'importo del contributo versato.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere suddiviso secondo quanto già stabilito dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare.

Al concessionario va richiesta la presentazione di una fideiussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

4. Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza.

Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata la incidenza percentuale specificatamente determinata dal Consiglio Comunale, come indicato al punto 1.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.77, n. 10 con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il settore comunale competente, in conformità all'art. 86 della legge regionale 61/1985 provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
3. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.
4. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di Piano Regolatore Generale incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale.

TITOLO VI
ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Art. 39 - Inizio lavori

1. Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello. Con la stessa comunicazione o con nota distinta il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori (oltre alla comunicazione all'U.S.S.L.).
2. Il privato può dare avvio ai lavori, decorsi 10 giorni, entro i quali il Comune può effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente e redigendo in contraddittorio con le parti il relativo verbale.
3. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.
4. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:
 - a) della documentazione dell'avvenuto deposito al Genio Civile per l'esecuzione delle opere in cemento armato;
 - b) delle autorizzazioni; pareri, nullaosta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere pubbliche;
 - c) dell'eventuale richiesta formulata ai vigili del fuoco.
5. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della legge 28/2/1985, n. 47.
6. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:
 - natura dell'intervento;
 - nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
 - nome del titolare della concessione;
 - estremi dell'atto comunale;
 - una copia della concessione a edificare, della concessione a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

Art. 40 - Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di residenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

6. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Sindaco su moduli forniti dal comune ed ottenere la concessione relativa.

Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della concessione edilizia.

2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

4. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione a garanzia del ripristino il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

Art. 42 - Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto concessionato.

2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti proposti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinta concessione edilizia da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

3. Il rilascio della nuova concessione può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, nel proprio atto verrà a definire.

4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per la concessione edilizia originaria.

5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al settore urbanistica prima della certificazione di ultimazione dei lavori.

6. Le varianti, anche non essenziali:

- a) se relative ad immobili vincolati dalla legge 1089/39 richiedono l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione edilizia integrata, e il nullaosta della competente Soprintendenza;
- b) quando interessino beni vincolati dalla legge 1497/39, come modificata dall'art. 1 della legge 431/85, richiedono una distinta autorizzazione nel caso di alterazione dello stato dei luoghi provocata dal nuovo intervento (o della variazione anche non "essenziale" dell'intervento in atto), eppure nel caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici come risulta dall'originaria concessione.

Art. 43 - Ultimazione lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, con lettera entro il termine di vigenza della concessione o autorizzazione edilizia rilasciata utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità, o agibilità sono i seguenti:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- c) dichiarazione di conformità l'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- g) nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974;
- h) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.;
- i) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- j) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- k) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Art. 44 - Certificato di abitabilità

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.94, n. 425.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizione con:

- ricostruzione;
- ampliamento e/o sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso (con opere).

2. Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e

concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

3. La struttura comunale competente acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 39 nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.

4. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesto per una sola volta l'integrazione della documentazione.

Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni la richiesta di abitabilità decade.

5. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del settore comunale competente l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni, cui all'art. 39.

6. Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

7. Nei successivi 180 giorni la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, la dichiarazione di non abitabilità.

8. La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che, ai sensi dell'art. 45 della legge 47/85, devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.

9. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. chiamato a verificare il rispetto della normativa particolare.

10. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'U.L.S.S. che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

11. I locali nei quali si è svolto lavoro a domicilio, come definito dalla legge 18.12.73, n. 877, anche se costituiscono parte integrante dell'abitazione del lavoratore a domicilio, devono rispondere a tutte le previsioni che interessano i locali ad uso produttivo.

Detta destinazione d'uso deve essere dichiarata al momento della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione. Quando poi si intenda modificare l'originaria destinazione è richiesta distinta autorizzazione e apposito rilascio del certificato di agibilità.

Art. 45 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità

1. Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, che acquisiti gli eventuali pareri di Enti pubblici che si rendessero necessari e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

2. La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità, comporta per il Sindaco l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di

approvazione è identica a quella definita agli artt. 20 e seguenti del presente regolamento.

TITOLO VII

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 46 - Vigilanza

1. La legge attribuisce al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio proposto, ai sensi della L. 127/96 e successive modifiche, i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, le indicazioni formulate in sede di rilascio della concessione edilizia e le norme di sicurezza e pubblica incolumità rispetto alle quali con propria ordinanza può determinare:

- a) la sospensione dei lavori;
- b) la demolizione e la rimessa in pristino;
- c) l'attivazione di interventi che eliminano situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e che riportano l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio proposto, ai sensi della L. 127/96 e successive modifiche, si avvale degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o della struttura urbanistica del Comune che hanno diritto d'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Art. 47 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di concessione;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 39 prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

2. L'ordinanza di sospensione:

- va emessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, entro 15 giorni dall'accertamento;
- non richiede il parere preventivo della Commissione Edilizia;
- va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità della concessione o autorizzazione rilasciata ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o da parte della struttura (o ufficio) comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche.

4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, emette il provvedimento definitivo.

5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere d), e), f), del punto 1 trattandosi di elementi formati che interessano la procedura.

Art. 48 - Annullamento

1. Ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, accerti tramite i propri uffici tecnici, che la concessione o autorizzazione non avrebbe potuto essere rilasciata ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori come definito all'art. 47 può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, acquisito il parere della Commissione edilizia, deve motivare il proprio provvedimento con riferimento al preminente interesse pubblico.

3. Analogamente può essere deciso per concessioni o autorizzazioni tacitamente assentite per decorrenza dei termini.

Art. 49 - Sanzioni

1. La legge determina i casi in cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, con ordinanza richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento autorizzatorio.

Analogamente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, richiede la rimessa in pristino per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che, mancando della preventiva autorizzazione, danneggiano la "bellezza" d'insieme tutelata dalla legge 1497/39 come integrata dall'art. 1 della L. 431/85, o interessino edifici vincolati dalla legge 1089/39.

2. La determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, è preceduta dal parere della Commissione edilizia o della Commissione edilizia integrata ove interessi beni vincolati dalle sopracitate leggi 1089 e 1497/39 tranne il caso di lavori allo stato iniziale eseguiti su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, destinate a opere o a spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica per i quali entro 15 giorni va decisa l'immediata demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

3. E' pure disciplinata dall'art. 92 della L.R. 61/85 la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive con il terreno di pertinenza esistendo la concreta possibilità di utilizzare a fini pubblici, compreso l'uso residenziale pubblico, l'immobile oggetto dell'intervento repressivo.

4. Ipotesi diverse da quelle definite dagli artt. 91 e 92 della L.R. 61/1985 sono considerate di "parziale difformità" e consentono al Sindaco di ordinare la demolizione delle opere o della parte difforme o, nel caso in cui ciò non sia possibile, di comminare una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al doppio del costo di costruzione determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, nel caso di edificio residenziale e da parte della Provincia per gli immobili a destinazione non residenziale.

La difformità relativa ad autorizzazioni edilizie comporta una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al valore reale determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, competente.

5. L'integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria.

6. Successivamente al provvedimento definitivo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, il privato può continuare l'esecuzione delle opere, o parte delle opere, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dalla ordinanza di demolizione ovvero dalla sanzione amministrativa.

7. L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino deve assegnare termini congrui, non inferiori ai 90 giorni, prorogabili per fatti che attengano la corretta esecuzione delle opere imposte, scaduti i quali sarà consentito al Comune di provvedere in danno del privato.

8. Il parere dell'Ufficio Provinciale, cui al punto 4, va reso entro 30 giorni dalla richiesta.

9. Ove l'abuso interessi edifici vincolati dalla legge 1089/39 o beni vincolati dalla legge 1497/39 il parere della Commissione edilizia integrata deve essere reso anche ai fini della determinazione dell'indennizzo cui all'art. 15 della citata legge 1497/39.

10. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nullaosta, autorizzazione o parere da Enti o altre pubbliche amministrazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, prima di concedere in sanatoria la concessione o l'autorizzazione edilizia deve acquisire, nei termini definiti dall'art. 23, la necessaria autorizzazione, nullaosta o parere.

Art. 50 - Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a m. 1,5 e 1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani abitabili;
- superficie utile del pavimento;
- forometrie, ove interessino immobili non vincolati.

2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche ed edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente Regolamento come obbligatori.

Art. 51 - Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo, alla pubblica incolumità il Sindaco, ai sensi dell'art. 38 della L. 142/1990, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.

2. L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico. Non va richiesto il preventivo parere della Commissione edilizia.

3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Sindaco ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

Si prescinde anche in questa ipotesi dal parere della Commissione edilizia.

Art. 52 - Potere di deroga (coincidente con art. 21 delle N.T.A.)

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, può rilasciare Concessioni Edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona, quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici pubblici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica allegata con la richiesta agli atti.

2. Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o l'impianto almeno per un decennio.

3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standard urbanistici rapportati al volume autorizzato.

4. Le deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione sono fissate nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuiti del 50% nei valori minimi;
- c) l'altezza massima degli edifici non può essere aumentata più di m. 3.50;
- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti;
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico nei limiti della L.R. 30.07.1996, n. 21;
- b) il recupero di gravi condizioni di degrado.

Limitatamente agli edifici di valore culturale individuati nelle tavole di P.R.G. il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale propri della Pubblica Amministrazione.

Art. 53 - Altre azioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, contrastano con le predette finalità.

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.

3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di

arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc. che deturpano l'ambiente.

4. In tali casi indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

PARTE SECONDA
DISCIPLINA URBANISTICA E
DISCIPLINA DELLA
FABBRICAZIONE

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 54 - Indici di fabbricazione

1. Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
 - a) densità edilizia fondiaria;
 - b) densità edilizia territoriale;
 - c) indici di copertura.
2. Per *densità edilizia fondiaria* si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente.
3. Per *densità edilizia territoriale* si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato.
4. Per *indice di copertura* si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Art. 55 - Superficie fondiaria corrispondente

1. All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume esistente vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
2. Le concessioni edilizie costituiscono un vincolo di non edificazione sulle superfici fondiarie corrispondenti ai volumi edilizi da costruire.
3. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 54.
4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente salvo gli eventuali casi previsti dalle N.T.A. Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria, in scala catastale e tenuta a libella visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di servitù a non edificare sulla superficie corrispondente al volume da edificare, restando inteso che dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio ogni fabbricato esistente vincola le superfici di pertinenza pari al volume edificato.
Vanno altresì aggiornate le planimetrie del P.R.G.
5. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente mediante la costituzione di un vincolo di non edificabilità, sulle aree limitrofe di altra proprietà, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta dal fabbricato, formi una sola figura geometrica; il vincolo di non edificabilità, pena nullità della concessione, dovrà essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del concessionario.

Art. 56 - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- a) *superficie fondiaria*: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale;
- b) *superficie coperta*: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con extra dosso ad una quota maggiore di ml. 0,40 dal terreno; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,40 (vedi L. 13/89) e le scale scoperte con larghezza fino a ml. 1.20;
- c) *altezza del fabbricato*: è la differenza tra la quota media del terreno naturale preesistente e la quota dell'intradosso dei soffitti dell'ultimo piano praticabile. Qualora la quota del terreno naturale e preesistente sia inferiore o superiore a quella stradale, l'altezza è calcolata dalla media, tra la quota del terreno e la quota della strada, e la quota dell'intradosso dei soffitti dell'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;
- d) *altezza dei fronti*: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda e/o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- e) *volume del fabbricato*: è il volume emergente dal terreno (comunque inclinato), ad eccezione dei portici ad uso pubblico dei porticati aperti sui tre lati, delle logge e balconi e dei volumi tecnici. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio. Sono da considerarsi *volumi tecnici* il volume del tetto, se non praticabile o agibile, i vespai, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra dell'ultimo solaio. Non sono volumi tecnici, ad esempio, i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. I volumi tecnici devono essere positivamente risolti nel progetto dell'edificio ed adeguatamente arretrati rispetto alle facciate;
- f) *numero dei piani*: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono *piano* quando sono aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formano con esso inscindibile unità abitativa;
- g) *distanza dalle strade*: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed ortogonale, della superficie coperta dal ciglio stradale (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.);
- h) *distanza dai confini*: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed ortogonale, della superficie coperta dai confini di proprietà;
- i) *distacco tra fabbricati*: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La distanza tra fabbricati non è valutata in misura radiale ma ottenuta con il prolungamento ideale dei lati degli edifici fronteggianti; è necessario che i due edifici costruiti su fondi finitimi da parti opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggino e cioè che le rispettive facciate siano, anche in minima parte, antistanti (nel senso che, supposto di farli avanzare in linea retta verso il confine, si fronteggino almeno in un punto): in questo caso dovrà essere rispettato il distacco minimo tra fabbricati, di cui al D.M. 1444/1968.
- j) *costruzioni in aderenza*: nei casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
 - la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;
 - ove un edificio prospiciente quello che s'intende edificare o modificare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato nel comma a del presente articolo;

k) *superficie utile lorda (s.u.l.)* o coperta

- *s.u.l. nell'edilizia residenziale* (o ad essa assimilabile): in tutti i tipi di edilizia residenziale la superficie utile é data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale dei muri, scale, vani ascensore, ecc.) di tutti i piani fuori e dentro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa ai porticati di uso pubblico, ai balconi aperti, ai servizi tecnologici (centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria, locali motori per l'ascensore, cabine idriche). Vanno incluse nella superficie utile le cantine con altezza netta superiore ml. 2,00 o che comunque eccedano la superficie di mq. 18.00 per ciascun alloggio;
- *s.u.l. nell'edilizia produttiva* (o ad essa assimilabile): negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere, per il commercio all'ingrosso, per il trasporto, ecc., la superficie utile é la somma delle superfici lorde (cioè comprehensive della proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensore, ecc.) di tutti i piani fuori o entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alle centrali termiche e ad ogni altro impianto tecnologico. In tale superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa. La superficie utile calcolata ai sensi del presente comma serve, inoltre, per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977;

l) *superficie utile (s.u.)*: ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile é la superficie per determinare il costo di costruzione ai fini del contributo ad essa commisurato, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, ai sensi dell'Art. 3 della L. 10/1977;

m) *superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (s.t.)*: ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la *s. t.* é la somma delle superfici di pavimento nette (cioè misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestra, scale interne, logge e balconi) degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori. La *s.t.* così definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali, a fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977. Tale metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio. In caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico ed il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, così come risulta dal progetto.

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 57 - Definizione di particolari elementi architettonici

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) *cortile* é l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti é misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
- b) *lastrico solare* é la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti; l'altezza delle pareti é misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) *cavedio o chiostrina* é l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone.

Art. 58 - Cortili chiusi e lastrici solari

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che le circondano. Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile stesso. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superfici dei muri del perimetro.
2. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo. Qualora nella sezione orizzontale del cortile, che serve più unità abitative, non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 60.

Art. 59 - Cortili aperti

1. Le aree dei cortili aperti devono essere tenute decorosamente. Il confine su strada deve essere chiuso mediante cancellate o muretti. Sui confini di proprietà le recinzioni possono essere a vista o con muri ciechi, l'altezza non può essere superiore a ml. 2,50, salvo i casi di edifici speciali.

Art. 60 - Cavedi o chiostrine

1. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superficie delle pareti di perimetro della chiostrina.
Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.
2. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbliigo.
3. E' vietato provvedere alla chiusura dei cavedi.

Art. 61 - Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale: in particolare, nelle nuove costruzioni, tali locali debbono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica principale, fatto salvo quanto eventualmente disposto dalle N.T.A..
2. Per i fabbricati esistenti al momento della variante generale al P.R.G., ove la superficie del lotto lo consenta, sono eccezionalmente ammessi locali per autorimesse staccati dal fabbricato principale qualora se ne dimostri l'assoluta necessità e la impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato o che ciò costituisca una migliore soluzione architettonica.
In tutti gli altri casi le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, sono vietate.
3. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dei confini.
4. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli, ecc. Non può essere adibito ad abitazione permanente alcun locale che in tutto o in parte della sua altezza sia sotterraneo.
5. L'uso dei sotterranei per esercizi, caffè, cucine, locali di servizio e simili, laboratori, magazzini, é subordinato alle seguenti condizioni:
 - altezza minima del locale ml. 2,70, con l'obbligo della ventilazione forzata (secondo le norme di sicurezza e prevenzione incendi);
 - impermeabilizzazione e coibentazione termica del pavimento, impermeabilizzazione dei muri perimetrali in modo da assicurare una efficiente difesa dall'umidità del suolo e da eventuali allagamenti.
6. L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali aerati mediante impianti di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso a condizione che l'impianto ed il suo funzionamento siano ritenuti idonei.

Art. 62 - Prescrizioni edilizie particolari

1. Oltre a quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina (dimensione minima ml. 2,60 x 5,00) e un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa. Nella ristrutturazione edilizia che non comporti la variazione delle unità immobiliari, nel numero e nelle dimensioni, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzare l'autorimessa all'interno o all'esterno del fabbricato principale, non è obbligatoria la dotazione del posto macchina al coperto.

- E' concessa la facoltà alla C.E. di autorizzare casi in cui si dimostra l'impossibilità di realizzare le misure minime richieste con una tolleranza di 50 cm. nel senso della lunghezza e di 10 cm. nel senso della larghezza (escluso nei nuovi edifici e nelle demolizioni e ricostruzioni).
2. I locali interrati senza sovrastante costruzione, il cui extradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,40 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione, devono essere ricoperti di uno strato di terreno sistemato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,50; qualora la sovrastante area sia destinata ad uso pubblico, l'extradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato secondo prescrizioni da convenire con l'Ufficio tecnico comunale.
 3. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare, di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono, in ogni caso, disporre di area propria e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati all'attività collettiva. Questi non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura e della superficie coperta per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la specifica zona, fermo restando che, quando queste costruzioni speciali si configurino in corpi di fabbrica di qualsiasi natura, si devono assumere le distanze minime dettate dalle leggi o da atti aventi forza di legge.

CAPO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 63 - decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tal riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali ed al fine di conseguire soluzioni formali più corrette.
2. Qualora a seguito di demolizione o interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentita la Commissione Edilizia, impone ai proprietari la loro sistemazione. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui sopra, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 64 - Decoro degli spazi

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ovunque possibili, arborati. A tal riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentita la Commissione Edilizia, impone la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
2. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentita la Commissione Edilizia, impone la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, indica le modalità di esecuzione fissando i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 65 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. I complessi edilizi dovranno essere dotati di sistema centralizzato di ricezione delle trasmissioni televisive (antenna centralizzata).

60

Art. 66 - Illuminazione e ventilazione dei sotterranei

1. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.
2. Sono ammesse grate orizzontali, a semplice disegno, di protezione alle bocche di lupo.

Art. 67 - Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e formale; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. E' previsto l'uso di coperture inclinate, piane e, in casi particolari, di altra natura.
3. Le coperture ad una o più falde dovranno essere della maggiore semplicità in relazione alla planimetria del fabbricato; l'inclinazione massima dovrà essere del 40%. Diverse soluzioni potranno essere consentite solo per la collocazione di pannelli solari che, comunque, dovranno essere rientranti rispetto al filo di gronda e non visti dalla pubblica via.
4. Nelle coperture piane, il manto di impermeabilizzazione in guaina non potrà essere lasciato a vista.
5. Per gli edifici prospicienti le pubbliche vie, ricadenti nelle zone omogenee "a" del capoluogo e delle frazioni è prescritto l'uso di manti in coppi canali in cotto.
6. Nelle zone residenziali di espansione e di completamento, sono consentite anche coperture in tegole di cemento nei colori del cotto (grigio, bruno, ecc.). Sono pure consentiti manti in rame o in lamierino preverniciato nei suddetti colori. Sono vietate coperture visibili in eternit o in lamiera zincata.

Art. 68 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli oggetti su spazi aperti al pubblico, sono così regolamentati:
 - a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
 - b) oltre i ml. 5,00 di altezza, sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 é vietato ogni oggetto sull'area stradale.
3. Nelle zone territoriali omogenee , forma e dimensione degli oggetti vanno valutate in funzione delle caratteristiche tipologiche e formali dell'ambiente.
4. Devono essere inoltre osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende solari davanti ad aperture: sono ammesse quelle ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,40 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; verso l'interno l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; deve essere curata l'omogeneità (tipo, colore, dimensioni) delle tende lungo ciascuna via;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al comma 1.
5. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 69 - Portici

1. I portici e i passaggi coperti gravati di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento di tali portici deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, si applica il comma 5 del successivo art. 70.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto d'illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto d'illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
6. Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, gravata da servitù perpetua di pubblico transito.
7. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.
8. Ai fini della determinazione del volume del fabbricato i portici, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

9. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo nelle modalità previste dal precedente art. 66.

Art. 70 - Marciapiedi, piste ciclabili

1. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.
2. I proprietari possono sostenere la spesa di prima sistemazione e della pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà o, in alternativa, sotto la vigilanza e previo accordo con il Comune e prescrizione speciale inserita nella Concessione Edilizia, realizzare in proprio le opere succitate.
3. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto é a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.
4. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa dev'essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti e le opere di manutenzione dei marciapiedi sono a carico del proprietario.
5. Nelle zone territoriali omogenee A ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tale disposizione si applica anche per gli edifici storici e storico-testimoniali.
6. I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono, di norma, avere larghezza inferiore a ml. 1,50. Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico e particolarmente quelli che danno accesso ad edifici ed attrezzature collettive, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art. 3 del D.P.R. 384/1978 in relazione alla eliminazione delle barriere architettoniche. E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a ml. 1,00 solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private, quando non sia assolutamente possibile una larghezza maggiore.
7. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml. 1,50; le piste a due sensi di marcia di minimi ml. 2,50. Tali piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o, qualora non vi sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di cm. 10: sono ammesse soluzioni diverse purché idonee a garantire la sicurezza sia del traffico veicolare che di quello ciclabile e pedonale. La pavimentazione dev'essere di materiale idoneo, con superficie regolare non sdruciolevole. Va rammentata sempre l'applicazione del "Manuale per la Progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili".
8. Per i materiali di finitura si veda art. 72.

Art. 71 - Scale esterne

1. Sono ammesse le scale esterne fino al primo piano dal piano di campagna. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza nei casi richiesti della normativa.

Art. 72 - Finiture: grondaie e pluviali, pareti esterne, serramenti, portoncini d'ingresso, controfinestre, poggiali, terrazze, etc.

1. *Grondaie e pluviali:* sono vietati elementi in pvc a vista. Dovranno essere di metallo e di disegno semplice ed essere tinteggiati in armonia con le pareti. E' preferito il rame a vista. Lungo le pubbliche vie i pluviali devono essere fatti rientrare all'interno della facciata o costruiti in ghisa resistente agli urti almeno fino a 2,00 ml. da terra. In ogni caso devono scaricare nei pozzetti della fognatura comunale.
2. *Pareti esterne:* dovranno sempre essere intonacate o costruite con materiali appositi per essere lasciate a faccia vista (pietre, mattoni, blocchi speciali in c.s. idrorepellente, ecc.). Le bordature dei fori potranno essere in pietra o in c.s.. Gli intonaci potranno essere "civili", colorati a tempera o a fresco (nelle tonalità più sobrie: terre rosse o gialle, grigio, bianco) o in coccio pesto. E' consentito l'uso del c.a. a faccia vista.
Sulle pareti prospicienti spazi pubblici (vie, piazze) è fatto divieto di inserire cassette metalliche contenenti contatori o analoghe superfetazioni; in caso di assoluta impossibilità dimostrata di trovare soluzioni diverse per i contatori, su conforme parere della Commissione Edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, potrà autorizzare l'installazione purché si adottino le soluzioni più decorose di inserimento nella parete.
Per quelli già installati in assenza di esplicita autorizzazione comunale ne può essere stabilita la rimozione mediante ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, su parere della Commissione Edilizia fissando scadenze temporali adeguate.
3. *Serramenti:* al piano terra sono ammessi serramenti in metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale. Per le parti residenziali e per i piani superiori i serramenti dovranno essere in legno naturale o verniciato; saranno ammessi i serramenti in metallo verniciato in continuità con quanto previsto per il piano terra. Per le verniciature è consentito l'uso di colori bianco, rosso, nero, grigio, marrone, verde nelle diverse tonalità. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato o cromato. E' consentito l'uso di persiane avvolgibili nei colori sopraddetti. Nel caso vengano usati "scuri", questi dovranno essere a due o quattro ante, molto semplici e razionali, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno tinteggiato nei colori sopraddetti.
4. *Porte e portoncini d'ingresso:* nelle unità edilizie ad uso residenziale saranno in legno pieno, naturale o tinteggiato (con gli stessi colori delle finestre). Saranno ammessi anche porte o portoncini rivestiti in laminato plastico a pannello intero. Nelle unità edilizie ad uso non residenziale o nelle parti non residenziali di unità edilizie con destinazione d'uso polifunzionale, sono ammessi porte e portoncini di metallo verniciato nei colori bianco, grigio, marrone, nero, rosso, verde nelle diverse tonalità, anche con vetrate purché non zigrinate o lavorate, di grande sobrietà e prive di decorazioni o di elementi cromati, anodizzati e simili.
5. *Controfinestre:* sono vietate negli edifici prospicienti sulla pubblica via; negli altri casi dovranno essere positivamente inserite nell'insieme del fabbricato; dovranno essere opportunamente verniciate. Sono vietati i tipi cromati e anodizzati (si veda precedente comma 3).
6. *Poggiali e terrazze:* i parapetti di poggiali e terrazze, se metallici dovranno essere di grande sobrietà e linearità costruttiva. Per la verniciatura sono consentiti i colori bianco, grigio, nero, rosso, verde, marrone, nelle diverse tonalità. Sono vietati i parapetti del tipo misto metallo-vetro. Sono altresì vietati parapetti in elementi prefabbricato in c.a. presentanti forature e disegni. E' invece sempre ammesso l'uso di pannelli pieni in c.a. a faccia vista, lavorati con tavole ben piallate o in ghiaino lavato fine.
7. *Recinzioni:* potranno essere in muretto pieno intonacato e tinteggiato nei colori previsti per i fabbricati, muro in mattoni pieni o blocchetti in c.s. idrorepellente a faccia vista, muri in c.a., gettato in opera, a faccia vista oppure ad elementi modulari pieni, senza forature, prefabbricati e lavorati con tavole ben piallate. Le recinzioni metalliche prospettanti sulla pubblica via dovranno essere a disegno estremamente semplice e lineare, evitando tipi estranei alla cultura locale. Nei piani attuativi, per ciascuna via, devono essere previste la/le recinzioni tipo.
8. *Marciapiedi/percorsi pedonali:* questi, come tutti gli spazi pedonali, dovranno essere eseguiti nei seguenti materiali (o altri di analoghe caratteristiche concordate con il Comune) e, comunque, in modo tale da differenziarsi nelle quote e nei materiali rispetto alle sedi stradali:
 - a) porfido a cubetti di piccole dimensioni, posati su sabbia e con cordone in trachite, o materiali simili, di altezza non inferiore a cm. 15;

- b) porfido o trachite a lastre regolari (rettangolari o quadrate) di medie dimensioni, dello spessore minimo di cm. 3, con cordonate in trachite o in c.s. come comma a;
- c) elementi autobloccanti in c.s. vibrocompresso ad alta densità, dello spessore minimo di cm. 6 per transito solo pedonale e di cm. 8 per transito anche veicolare; cordonate in trachite o in c.a.;
- d) mattoni o mezzi mattoni, antigelivi, in accollato o in piano, posati su sabbia o in cemento con cordonate in trachite. Questi materiali (a, b, c, d) sono prescritti per l'esecuzione di marciapiedi, piazze, portici, ecc., in tutte le zone residenziali anche di espansione. Se i passaggi pedonali si collegano ad altri già esistenti, realizzati con i materiali previsti, questi dovranno continuare con la stessa finitura per dar luogo a zone pedonali formalmente omogenee;
- e) quadroni o campiture, prefabbricate o gettate in opera, di ghiaino lavato con cordonate in trachite o in c.a.;
- f) manto asfaltico (tappeto d'usura) con cordonate in c.a..

Questi materiali (e, f) sono ammessi per l'esecuzione di marciapiedi, passaggi pedonali, ecc., nelle zone artigianali, industriali e nelle vie extraurbane. A giudizio dell'Ufficio tecnico comunale potranno pure essere consentiti per porzioni limitate in zone residenziali periferiche.

Di norma si deve evitare l'inserimento di chiusini e di caditoie all'interno dei marciapiedi delle vie più centrali del Capoluogo e delle Frazioni. Ove ciò sia necessario i chiusini devono essere quanto più contenuti nel numero e nelle dimensioni.

Sui marciapiedi o sulle piazze in porfido, trachite o mattoni vanno realizzati con telai metallici contenenti lo stesso materiale di finitura (porfido, trachite, etc.); possono essere in ghisa o altro materiale durevole negli altri casi.

Art. 73 - Alberature private

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde arborato. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante ad alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 74 - Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque e illuminati convenientemente.
2. Nei lotti con più unità immobiliari la necessità di realizzare più di un accesso carrabile e/o pedonale sarà valutata di volta in volta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia.
3. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti, e in modo da non recare intralcio al traffico. Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini. Inoltre i passi carrai e le uscite d'autorimesse munite di cancello dovranno prevederne l'installazione con unarretramento di ml. 5,00 rispetto al punto d'immissione, sempre che le uscite stesse non siano munite di cancello con apertura elettronica comandata a distanza.
4. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15%. La pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee (6,5% - 8,5%). Tutte le rampe devono terminare almeno ml. 4,50 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico, per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione. Le rampe devono essere

realizzate con idoneo materiale antisdrucchiolo, dotate di scanalature per il deflusso delle acque e di idoneo impianto di drenaggio. Devono avere larghezza minima di ml. 2,50 se rettilinee e ml. 3,50 se in curva. Per le autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a 9 autoveicoli, le rampe devono avere larghezza minima di ml. 3,00 se a senso unico e ml. 4,50 se a doppio senso di marcia e comunque rispettare quanto previsto dal D.M. 1.2.86 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 75 - Recinzioni di aree private

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni (per i materiali si veda art. 72/7):
 - a) nelle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Nel caso di elementi metallici di grande sobrietà, ricoperti con siepi a foglia permanente o da piante rampicanti, l'altezza potrà arrivare fino a ml. 2,00. Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, la natura, l'altezza e la distanza dal nastro stradale delle recinzioni saranno soggette a prescrizioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia e del comando VV.UU.;
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma "a", ma è consentita l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 lungo i confini interni;
 - c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali, alle esigenze funzionali e devono rispettare quanto stabilito in materia dalle norme del Codice stradale e del Codice civile. In tutti i casi è vietato l'impiego per la loro costruzione di elementi prefabbricati in c.a. (vedasi parte sesta, edificazione in zona agricola).
2. Le nuove recinzioni sono comunque soggette ad autorizzazione edilizia e devono rispettare le previsioni di allargamento e di rettifica delle sedi stradali definite dal P.R.G e del piano degli spazi pubblici.
3. Le recinzioni, nei punti d'incrocio delle strade principali, anche ove ciò non fosse desumibile dal P.R.G. o dai Piani attuativi vigenti, devono sempre essere realizzate con curve di raggio minimo di ml. 7,00. Per le strade secondarie, quelle poste all'incrocio di strade a fondo cieco, il raggio di curvatura può essere ridotto a ml. 5,00. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentita la Commissione Edilizia ed il comando VV.UU., può imporre raggi di curvatura superiori tutte le volte che ciò risultasse necessario alla sicurezza.
4. In casi particolari, onde migliorare la viabilità e l'utilizzo dei parcheggi pubblici o privati, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi della L.127/96 e successive modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia, può imporre l'arretramento delle recinzioni rispetto ai confini di proprietà: in tal caso le aree private pubblicizzate dovranno essere espropriate.

Art. 76 - Tipologie edilizie particolari

1. In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali, di rilevante interesse paesaggistico o storico-testimoniale. Ciò in particolare deve avvenire nelle zone territoriali omogenee di tipo "A" e di tipo "E".

Art. 77 - Viali alberati

1. In fase di esecuzione di nuove vie o di rifacimenti di vie esistenti e ogni qualvolta sia possibile in relazione alla larghezza prevista dal P.R.G. e al volume di traffico, dovranno essere formati viali alberati, separando i percorsi pedonali (marciapiedi) rispetto alla sede stradale mediante alberi posti in aiuole delimitate da cordionate. Gli alberi dovranno essere di essenze tipiche dell'ambiente padano (tigli, platani, pioppi, ecc.).

Art. 78 - Alberi

1. Nella formazione di strumenti attuativi (P.P., P.d.l., P.d.r., ecc.) devono essere censiti gli alberi da proteggere.
2. Nell'ambito del territorio comunale, sono protetti gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno cm. 80, misurata ad una altezza di cm. 100 dal suolo. Se l'attacco delle chiome é inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto. Nel caso di alberi con più tronchi si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.
3. Sono protetti tutti gli alberi censiti negli strumenti urbanistici e quelli con le caratteristiche del comma 2. Non sono soggetti a protezione gli alberi da frutta e i pioppeti.
4. E' vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale la struttura degli alberi protetti. Tra le misure vietate non rientrano le abituali misure di manutenzione e conservazione, le misure nel quadro di un'ordinata gestione di vivai o giardini, le misure per un'ordinata formazione e manutenzione di superfici a verde pubblico, nonché delle colture e dei boschi. Sono inoltre consentite le misure improrogabili per l'allontanamento di un pericolo immediato: queste devono essere subito notificate al Comune. Come danneggiamento nel senso del presente comma, si considerano anche disturbi alle radici, in particolare mediante:
 - a) pavimentazione della superficie con un manto impermeabile (asfalto, calcestruzzo);
 - b) scavi o ammassi di materiali;
 - c) deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi;
 - d) fuoriuscita di gas od altre sostanze dannose.
5. Per le alberature stradali, per la migliore scorrevolezza e sicurezza del traffico devono essere ammessi, inevitabilmente, certi danneggiamenti. Per tali alberi, qualora sorga la necessità di operazioni che il comma 4 definisce proibite, la Commissione Edilizia deve stabilire, caso per caso, come operare.
6. Il Comune può prescrivere che il proprietario di un lotto adotti determinate misure per la cura, conservazione e difesa di alberi protetti: ciò vale in particolare quando si devono predisporre od eseguire interventi edilizi. Il comune può disporre che il proprietario consenta l'esecuzione di determinate misure di cura e conservazione di alberi protetti, se il proprietario stesso non é in grado di eseguirle.
7. Ai divieti del comma 4 si devono ammettere eccezioni, quando:
 - a) il proprietario, in base a prescrizioni del diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o modificare alberi e non si possa liberare in modo ammissibile da questo obbligo;
 - b) un'utilizzazione ammessa secondo le norme urbanistiche non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
 - c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
 - d) l'albero sia ammalato e la sua conservazione non sia possibile con una spesa tollerabile;

- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

I divieti del comma 4 possono, per il resto, in singoli casi, ammettere esenzioni, quando:

- a) il divieto condurrebbe ad un rigore imprevisto e l'esenzione é conciliabile con il pubblico interesse;
b) l'esenzione é richiesta per il bene della collettività.

8. Il riconoscimento di una eccezione o di una esenzione deve essere richiesta per iscritto al Comune previa illustrazione delle motivazioni ed allegando in tre copie una planimetria in scala 1:100. Il permesso in base ad una eccezione o esenzione richiesta viene concesso in forma scritta. Esso può essere legato a disposizioni accessorie. In particolare al richiedente può essere imposto di impiantare e mantenere a sue spese alberi di determinate specie e dimensioni, in sostituzione di alberi rimossi. Se una piantagione sostitutiva non é possibile il Comune può pretendere il pagamento di una somma di risarcimento, la cui entità non può superare un'adeguata percentuale del valore dell'albero rimosso. Per l'adeguatezza della percentuale si deve considerare il vantaggio che il proprietario consegue per la migliore utilizzazione del lotto, consentita dalla rimozione dell'albero, ed i costi delle piantagioni sostitutive risparmiati.
9. Se si chiede la concessione edilizia per un lotto che ricade nel campo d'applicazione del presente articolo, si devono riportare nella planimetria gli alberi esistenti protetti ai sensi del comma 2, la loro localizzazione, la specie, la circonferenza del tronco e della chioma. Se si chiede la concessione edilizia per un progetto la cui realizzazione comporta la rimozione, la distruzione, il danneggiamento o la modifica di alberi protetti, si deve allegare la richiesta del permesso prevista dal comma 8. La decisione sul permesso richiesto viene adottata nel processo di concessione edilizia. Contravviene al presente articolo colui che, intenzionalmente o per negligenza, in contrasto con il comma 4, senza permesso, rimuove, distrugge, danneggia o modifica in modo essenziale alberi protetti ovvero non adempie a prescrizioni e condizioni o altre disposizioni nel quadro di un permesso concesso in base al comma 7, ovvero tralascia una notifica, secondo il comma 4. Le contravvenzioni possono essere punite con un'ammenda.
10. Le somme pagate a titolo di risarcimento, secondo i commi 7 e 8, vengono utilizzate per nuove piantagioni di alberi nell'ambito del territorio comunale.

Art. 79 - Parcheggi

1. Le aree destinate al parcheggio pubblico, comprese nelle lottizzazioni e negli altri piani urbanistici attuativi, dovranno essere dislocate in modo ottimale per poter essere effettivamente utilizzate; le distanze quindi dei parcheggi rispetto ai fabbricati da servire dovranno essere quanto più ridotte possibile e con percorsi pedonali agevoli (separate dal traffico veicolare con pochi attraversamenti, etc.).
2. Tali aree dovranno essere progettate razionalmente, in modo tale che per ogni mq. 100,00 di parcheggio (compresi gli spazi di manovra) si ottengano non meno di cinque posti-macchina effettivi, di dimensioni normalizzate (almeno 1 posto-macchina per ogni mq. 20,00 di parcheggio previsto). Le corsie di manovra tra due file di auto dovranno avere una larghezza minima di ml. 5,00. La larghezza delle corsie può essere inferiore a ml. 5 se le macchine sono disposte obliquamente con angolo da 60° a 45° rispetto alla corsia, ma al minimo ml. 3,75 per angoli di 45° e per un solo senso di marcia.

Art. 80 - Zone a verde attrezzato ad uso pubblico

1. Le aree a verde pubblico verranno realizzate mediante progetti concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico e con progetti esecutivi approvati dalla Commissione Edilizia.

2. Dovranno essere previsti ampi spazi a prato delimitati da alberi ad alto fusto come protezione rispetto alle aree edificabili ed alle strade. Le essenze arboree dovranno essere scelte fra quelle tipiche dell'ambiente padano eventualmente frammiste con altre essenze divenute ormai di uso comune, con cicli biologici opportunamente sfalsati nell'arco delle stagioni. A seconda delle dimensioni e del luogo, verranno previste attrezzature per il gioco come altalene, scivoli, buche con sabbia, panchine, posti a sedere, ecc.
3. I percorsi interni saranno finiti come previsto nell'art. 59, comma 8, a, b, c, d; altre soluzioni potranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico.
4. Nelle aree a verde pubblico di grandi dimensioni potranno essere previsti percorsi pedonali e ciclabili in terra battuta ricoperti da un velo di ghiaia finissima.
5. Le aree a verde attrezzato delle lottizzazioni dovranno essere effettivamente utilizzabili accorpate, disposte in posizione baricentrica rispetto all'edificazione. Non verranno conteggiati come standards gli spazi di risulta, quelli interni a rotatorie, gli incroci stradali, ecc., che dovranno comunque essere opportunamente sistemati.
6. Nelle lottizzazioni in cui, in base agli standards le aree a verde pubblico risultino inferiori a mq. 1000.00, in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 61/1985, saranno sostituite con viali alberati oppure gli oneri relativi al costo di esproprio e alla sistemazione a verde di un'area equivalente (calcolati sulla base di analoghi progetti comunali) verranno incamerati dal Comune che provvederà alla sistemazione di altre aree a verde pubblico previste nel P.R.G..
7. Le aree a verde attrezzato usualmente saranno aperte al pubblico, delimitate rispetto alle vie ed agli altri spazi mediante elementi naturali quali siepi a foglia perenne e simili.

CAPO III - RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI, INDICATORI COLLETTIVI

Art. 81 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi rinvenimento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico nonché quanto previsto dalle N.T.A..
2. In materia di beni ambientali vigono i disposti della legislazione nazionale e regionale.

Art. 82 - Indicatori stradali ed indicatori per i servizi collettivi

1. Al Comune é riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, previo avviso ed indennizzo agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi; particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, pali per la pubblica illuminazione, semafori e simili.Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
2. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora venissero distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 83 - Numeri civici

1. All'atto del rilascio dei certificati di cui al precedente art. 44, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente é a carico del privato interessato. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA **NORME IGIENICO-SANITARIE**

TITOLO I **ISOLAMENTI E IMPIANTI**

CAPO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 84 - Igiene del suolo e sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento d'igiene vigente.
2. E' vietato costruire su terreni paludosi, golenali o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale sanitario e dall'Ufficio tecnico comunale.

Art. 85 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte. In particolare le palificazioni di fondazioni in zone interessate da escursione della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 86 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante. Debbono inoltre essere provvisti di un impianto interrato o seminterrato o, in mancanza di questi, di vespaio ventilato pari a cm. 50, tra il terreno esterno e il pavimento, oppure di un solaio con sottostante camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 20.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico a i sensi della normativa vigente.

Art. 87 - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; al tal fine valgono le norme di cui alla L. n. 373/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Sono soggetti alle norme del presente articolo gli edifici classificati all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 di nuova costruzione o da ricostruire nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti comunque alimentato. Gli edifici di cui al citato art. 3 del D.P.R. 1052/77 sono i seguenti:
 - edifici adibiti a residenza ed assimilabili;
 - edifici adibiti ad uffici ed assimilabili;
 - edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura ed assimilabili;
 - edifici adibiti ad attività sportive;
 - edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili.
3. In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dal D.M. 10.02.1977 e dalla relativa normativa regionale di applicazione.
4. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco richiede, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, sui solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta nonché sullo stesso impianto termico, qualora già esistente nell'edificio da restaurare e/o ristrutturare. Nel caso in cui il progetto originario venga modificato insieme al progetto di variante deve essere presentata in Comune una documentazione atta a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.
5. Anche se non espressamente citato, il presente articolo resta normato dal D.P.R. 1052/1977.

Art. 88 - Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili, in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici stessi.
2. I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
 - i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
 - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - i rumori provenienti da laboratori e industrie.
3. Per l'isolamento acustico si applicano i criteri generali, i metodi di misura ed i criteri di valutazione di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° Marzo 1991 e al Decreto Legislativo 15.8.91 n. 277.

Art. 89 - Fumi, polveri ed esalazioni

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura (riferimento L.R. N. 33 del 16/4/1985).
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

CAPO II - RETI DI FOGNATURA

Art. 90 - classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi.

1. Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) *acque bianche*: acque piovane e derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) *acque nere*: acque derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- c) *acque provenienti da lavorazioni industriali*.

2. Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti e indiretti, di tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché di fognature, sul suolo e nel sottosuolo, debbono rispondere ai limiti di accettabilità previsti nella tabella allegata D.P.R. 20.09.1973, n. 962.

3.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori. Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per il controllo nel punto assunto per la misurazione. I limiti di accettabilità non potranno in alcun caso essere conseguiti mediante diluizione con acque prelevate a tale scopo. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti al controllo, ai sensi degli artt. 5, 6, 11, 14 della stessa L. 319/1976, così come modificati dalla L. 650/1979.

4. Per gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti o a ristrutturazioni, o che vengono trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti. Le disposizioni precedenti si applicano anche agli insediamenti civili a decorrere dalla data di entrata in vigore della disciplina regionale prevista dal secondo comma dell'art. 14 della L. 319/1976, come modificato dall'art. 17 della L. 650/1979 (Piani di risanamento delle acque).

Art. 91 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. *Per insediamento civile* si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazioni o allo svolgimento di attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria per prestazioni di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile.

2. *Smaltimento nelle zone servite da fognatura dinamica*: gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

a) *acque meteoriche*: devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura.

I nuovi condotti di scarico possono essere immessi nella fognatura, previa specifica autorizzazione del Sindaco.

b) *acque nere*: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque. Per *impianto di fognatura* si intende il complesso di canalizzazione, atte ad accogliere ed allontanare da insediamenti civili e/o produttivi le acque superficiali e quelle reflue provenienti dalle attività umane in genere. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti al loro interno. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo, di trattamento previsto. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco secondo le modalità prescritte dal Regolamento comunale di gestione della fognatura.

3. *Smaltimento nelle zone non servite da fognatura dinamica*: valgono le norme di cui all'art. 3 del D.P.R. 962/1973. Nelle zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso i colatoi o corsi d'acqua in modo da evitare l'impaludamento o

danni, anche alle proprietà circostanti. Le fosse settiche, le fosse Imhoff e i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati secondo le modalità descritte nel Regolamento Comunale d'Igiene e conformemente alle prescrizioni contenute nell'allegato 5 delle Disposizioni del Ministero LL.PP., Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento emanate in data 04.02.1977.

Art. 92 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. *Per insediamenti produttivi* si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni.
2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme:
 - a) nel caso di recapito in corsi d'acqua superficiali devono essere conformi sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella allegata al D.P.R. 962/1973;
 - b) nel caso di recapito in pubbliche fognature devono, prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati successivamente all'avvio del medesimo, devono adeguarsi ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente addetto alla gestione dell'impianto stesso;
 - c) possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad uso agricolo, purché le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola, o nel sottosuolo (esclusi i casi nei quali possono essere danneggiate le falde acquifere) nel rispetto delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo procedure previste dalle vigenti leggi in merito e secondo le prescrizioni regionali contenute nell'autorizzazione al "Programma di disinquinamento degli scarichi idrici" redatto ai sensi dell'art. 2 della L. 650/1979.
4. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono pertanto assoggettate alle procedure autorizzative di cui all'art. 48 della L. 457/1978 con la riduzione a 30 giorni del termine per la risposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche.
5. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessario per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi. Essa può richiedere che scarichi parziali contenenti le sostanze di cui al punto 10 delle tabelle A e C allegate alla citata L. 319/1976 e modificate dalla L. 650/1979, subiscano un trattamento particolare prima della loro confluenza nello scarico generale. La stessa autorità può prescrivere l'installazione di strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica (le spese di installazione e di gestione per tali strumenti sono di competenza del titolare dello scarico).

Art. 93 - Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni di volta in volta indicate nell'autorizzazione di cui agli artt. 7 e 8 che prescrivono dimensioni modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del Regolamento comunale di gestione della fognatura.

Art. 94 - Fognature delle lottizzazioni

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che le reti siano di tipo diverso di quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art. 95 - Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili e inattaccabili, devono avere sezioni e pendenze sufficienti con giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno prolungati sopra la linea del colmo del tetto. Ogni bacchetta di scarico deve essere munita di sifone.
2. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa per una altezza non inferiore al ml. 2,00. Sono consentiti i doccioni aggettanti verso luoghi aperti al pubblico o vincolati a servitù ad uso pubblico solo quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 96 - Immondizie

1. Tutti gli utenti del servizio di raccolta dei rifiuti dovranno recapitare, secondo modalità fissate nel Regolamento di gestione del servizio i rifiuti stessi negli appositi punti di raccolta.

TITOLO II
AMBIENTI INTERNI E COSTRUZIONI
SPECIALI

CAPO I - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 97 - locali abitabili e non abitabili

1. Sono considerati *locali abitabili* ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, ecc.).
2. Sono considerati *locali non abitabili* quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito e/o archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa e/o disimpegno, ingresso, ecc.
3. I locali abitabili debbono avere:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con larghezza minima di ml. 2,00;
 - b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70, salvo per gli alloggi in edifici preesistenti per i quali l'altezza può essere ridotta in riferimento all'art. 85;
 - c) superficie di illuminazione ed aerazione direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie di pavimento del locale. In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente tale rapporto potrà essere pari a 1/10.
4. Per fabbricati, o parti di essi, adibite ad attività extra residenziali e ad usi collettivi, solo nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti è ammessa un'altezza minima di ml. 2,70 purché sia garantito un idoneo ricambio d'aria. Per qualsiasi attività extra residenziale, di nuova costruzione dovrà essere rispettata un'altezza minima di ml. 3,00.
5. Per locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere di minimi ml. 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.
6. I negozi possono avere un'altezza minima di ml. 3,00; per quelli alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.
7. Gli uffici possono avere un'altezza minima di ml. 2,70.

Art. 98 - locali per la residenza

1. Nella nuova edificazione i fabbricati, o loro porzioni, adibiti a residenza, devono avere locali abitabili di altezza non inferiore a ml. 2,70 riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
2. Per l'edilizia residenziale sono consentite:
 - a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 marzo 1975 n. 166;
 - b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a m. 2,70, per gli ambienti abitativi, e m. 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a), non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza da soggiorno di almeno mq. 14,00; le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile pari ad 1/8 della superficie di pavimento del locale.
4. Eventuali alloggi monostanza per una persona devono avere una superficie minima, comprensibile dei servizi, non inferiore a mq. 28,00, e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.
5. Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento con temperatura di progetto dell'aria compresa tra i 18 gradi C e i 20 gradi C e deve essere uguale per tutti gli ambienti abitati e nei servizi con l'esclusione dei locali non abitabili.

Art. 99 - Cucine

1. Le cucine, per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 5,00, oltre ai requisiti richiesti dagli art. 84 e 85, devono essere fornite di condotta verticale di sfiato prolungata sopra la linea di colmo del tetto; il posto di cottura eventualmente annesso ai locali di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione.

Art. 100 - Locali per i servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di wc, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
 - b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,50 o, artificialmente, con impianto di aspirazione elettrico che consenta un ricambio d'aria pari a 12 volte il volume del locale/ora. Nei servizi igienici le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di minimi ml. 1,50.
2. E' vietata la comunicazione diretta con la cucina o il pranzo; se ciò avvenisse il servizio igienico deve essere preceduto da un locale filtro (antibagno).
3. Un secondo servizio igienico può avere anche dimensioni minori di mq. 4,00.

Art. 101 - Sottotetti-mansarde

1. I sottotetti, se adibiti ad abitazione, debbono soddisfare alle caratteristiche stabilite negli artt. 84 e 85 ed essere opportunamente isolati termicamente e direttamente arieggiati ed illuminati.
2. I sottotetti non possono costituire unità immobiliari autonome ma devono essere al servizio di unità abitative poste al piano inferiore.
3. Nel centro e nelle frazioni i fabbricati possono prevedere sottotetti con locali al servizio dell'abitazione.

L'altezza media dei locali abitabili in essi ricavabile deve essere di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00, riducibile rispettivamente a non meno di ml. 2,00 e ml. 1,80 per locali praticabili, e saranno conteggiati agli effetti del volume, dell'altezza e della distanza dal confine e dai fabbricati.

Art. 102 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

1. Tutte le scale dei fabbricati di nuova costruzione o negli interventi di ristrutturazione debbono avere rampe di larghezza non inferiore di ml. 1,20, per le parti comuni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale; per scale secondarie a servizio di singole unità immobiliari sono ammesse larghezze minori.
2. Per edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
3. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scale.
4. In tutti i fabbricati, con tre o più piani abitabili, oltre il piano terra, seminterrato e interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati i provvedimenti indicati al precedente art. 75.
5. L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori d'handicap.
6. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ad ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera del diametro di cm. 12.
7. In conformità dell'art. 19 della L. 27.05.1975, n. 176, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che le scale e i disimpegni siano dotati di un'adeguata ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 103 - Corridoi e disimpegni

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1,20, per le parti comuni.

Art. 104 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati (garages e cantine)

1. I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni dei precedenti art. 86 e 87. (Fatto salvo quanto previsto dall'art. 129.3)

CAPO II - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 105 - Edifici e locali ad uso collettivo

1. Le norme di abitabilità per gli edifici e locali ad uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, escluse la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita con l'illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale: deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria pari a 2-4 vol./ora.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui agli artt. 97 e 98 per i locali destinati agli usi individuali e la relativa normativa nazionale e regionale che disciplina questi interventi. Inoltre:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino al soffitto;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,40;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
3. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relative alle varie tipologie.

Art. 106 - Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico nonché nella viabilità e percorsi pedonali ciclabili, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 102, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere. Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi vigenti ed in particolare dalla L. 09.01.1989, n. 13 e successivi aggiornamenti.

Art. 107 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e i laboratori in genere, debbono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati *locali abitabili*, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 108 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 97, 98, 99, 100 e quelle della parte sesta, "Edificazione in zona agricola" e quelle di cui alla L.R. 05.03.1985, n. 24.
2. Non sono ammessi nel fabbricato ad uso residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 109 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Gli impianti al servizio dell'agricoltura come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 si distinguono in:
 - a) annessi rustici (in senso proprio ed edifici assimilabili);
 - b) allevamenti zootecnico-intensivi;
 - c) insediamenti produttivi agro-industriali;
 - d) impianti di acqua coltura;
 - e) serre;
 - f) impianti per agricoltura specializzata.
2. I locali destinati ad uso stalla, e allevamenti zootecnici in funzione del fondo agricolo ricadono nella categoria degli impianti di cui al punto "a" del 1° comma del presente articolo, devono osservare le seguenti distanze:
 - mt. 30 dai fabbricati rurali di abitazione;
 - da strade pubbliche secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.68 n. 1404;
 - mt. 100 dal più vicino fabbricato isolato non facente parte dello stesso fondo;
 - mt. 25 dal confine di proprietà;
 - mt. 300 dal più vicino nucleo abitativo o terreno destinato ad espansione dei centri abitati;
 - mt. 500 dalle sorgenti, depositi e pozzi di acqua potabile (comprese quelle di potenziale utilizzazione).

Le costruzioni adibite ad allevamento, devono essere provviste di sufficienti letamai o concimaie, uniformati alle vigenti disposizioni igienico sanitarie e posti alle distanze sopradescritte.

3. I locali adibiti a stalla o a scuderia, devono avere le pareti interne intonacate di cemento liscio fino ad un'altezza di m. 2.

Il soffitto deve essere in muratura e le attrezzature interne devono essere facilmente lavabili.

Il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo di liquame.

I ricoveri per animali devono essere illuminati direttamente dall'esterno attraverso finestre apribili a vasistass di superficie libera complessiva non inferiore a un ventesimo di quella del pavimento e arieggiati permanentemente attraverso canne di ventilazione prolungata oltre il tetto.

L'altezza minima consentita nei locali adibiti a stalla e a scuderia é di ml. 3.

La cubatura per capo di bestiame deve essere approssimativamente uguale a mc. 25 per gli animali di grossa taglia e mc. 10 per gli altri.

La cubatura per ogni capo va comunque determinata in maniera da assicurare al locale una illuminazione ed una aerazione sufficienti.

Le mangiatoie saranno costruite con materiali facilmente lavabili.

Gli abbeveratoi saranno costruiti con materiali di facile lavatura.

Ove sia possibile, saranno alimentati da acqua corrente od almeno sarà disposto che l'acqua scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovranno altresì essere costruiti ad angoli lisci ed arrotondati.

Gli abbeveratoi non saranno mai alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua per le persone.

Le vasche per la lavatura del bucato devono essere isolate dagli abbeveratoi, dei quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano e di vuotatura.

Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di conveniente ampiezza o costruiti secondo le prescrizioni del presente Regolamento, verranno convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera, devono essere di altezza non inferiore a mt. 2,50 e osservare le distanze descritte al 2° comma del presente articolo.

4. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono osservare le distanze di cui alla D.G.R. 7949/1989.

I fabbricati per allevamento zootecnici-intensivi, dovranno inoltre avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

5. Ai fini della classificazione degli allevamenti si danno le norme che seguono:

- *Allevamenti di tipo aziendale non intensivo*; sono definiti tali tutti gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite in unità foraggiere, per almeno il 50% da produzioni aziendali e:

- a) per allevamenti suinicoli quando non si superano i 4 capi suini equivalenti per ettaro (1 capo suino equivalente = Kg. 110,00 di peso vivo allevato) con riferimento all'intera superficie su cui il richiedente dimostra di eseguire lo spandimento agronomico dei liquami, con un massimo complessivo di 5 capi suini equivalenti;

- b) per allevamento di bovini, quando non si superano i tre capi bovini equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale (1 capo bovino equivalente = 1 vacca da latte; 1 vitello o manza = 0,3 capo bovino equivalente; 1 vitellone = 0,8 capo bovino equivalente; 1 pecora o 1 capra = 0,1 capo bovino equivalente), con un massimo complessivo di 30 capi bovini equivalenti;

- c) per allevamenti di polli e di zootecnia minore, quando non si superino i 150 capi minori equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale (1 pollo = 1 capo minore equivalente; 1 faraona o 1 anatra = 1 capo minore equivalente; 1 tacchino o 1 oca o 1 coniglio = 2 capi minori equivalenti), con un massimo complessivo di 300 capi minori equivalenti.

- *Allevamenti zootecnici di tipo intensivo*: sono definiti intensivo gli allevamenti nei quali il numero dei capi equivalenti è superiore a quello massimo complessivo di cui al precedente punto.

6. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli insediamenti produttivi agro-industriali, agli impianti di acqua coltura e ai fabbricati di loro pertinenza, alle serre e agli impianti di agricoltura specializzata.

7. Nelle zone agricole, oltre ai fabbricati ad uso abitativo ed agli impianti al servizio dell'agricoltura, da realizzarsi nel rispetto delle norme stabilite dal presente articolo e della L.R. 24/85, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo; quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili nei limiti di quanto previsto dalle N.T.A.;

- b) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili: tutte queste devono essere dotate di area propria.

PARTE QUARTA
STABILITA' E SICUREZZA DELLE
COSTRUZIONI

TITOLO I

STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 110 - Stabilità delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali di costruzione alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
2. Si applicano le disposizioni degli artt. 1 e 2 della L. 02.02.1974, n. 64 e della L. 05.11.1971, n. 1086 e dei Decreti ad esse collegati, nonché del D.M. 12.02.1982, relativo alle ipotesi di carico nelle costruzioni e della circolare LL.PP. 09.09.1978, n. 18591.

Art. 111 - Manutenzioni e restauri

1. I proprietari di fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'art. 110 per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 112 - Provvedimenti per costruzioni particolari

1. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque manufatto o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo del Ufficio Tecnico competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II

SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - IMPIANTI TECNICI E PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 113 - Disposizioni di carattere generale

1. Tutti coloro che richiedono al Sindaco il rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria o che comunque installino impianti anche in assenza di opere edili, sono tenuti al rispetto delle norme che disciplinano la prevenzione degli incendi e di tutte le altre disposizioni del presente articolo.
2. Le principali disposizioni legislative in materia sono le seguenti:
 - D.P.R. 26 maggio 1959;
 - L. 26 luglio 1965, n. 966;
 - D.M. 27 settembre 1965;
 - D.M. 16 febbraio 1982;
 - D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577;
 - L. 7 dicembre 1984, n. 818;
 - D.M. 27 marzo 1985;
 - L. 9 gennaio 1989, n. 13;
 - L. 5 marzo 1990, n. 46;e loro successive modifiche e integrazioni.

Art. 114 - Prevenzione dai pericoli di incendio: attività soggette a visite di prevenzione incendi elencate nel D.M. 16.2.1982 e D.P.R. 689/59

1. Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto l'esame progetto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione, rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a m. 24; (m. 12 secondo D.M. 16/5/87 n. 246);
- b) edifici industriali ed artigianali (per le attività previste dalle Tab. A e B del D.P.R. 689 del '59 e dal D.M. del 16.2.1982);
- c) edifici commerciali di superficie superiore a 400 m², magazzini e depositi di superficie superiore a mq. 1.000;
- d) edifici civili a struttura metallica;
- e) edifici frequentati dal pubblico (scuole, alberghi, ospedali, teatri, sale riunioni);
- f) autorimesse, anche private, con più di 9 automezzi;

- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi, (oli combustibili e gasoli), solidi o gassosi (metano - GPL).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- Riscaldamento di ambienti;
- Produzione acqua calda per edifici civili;
- Cucine e lavaggio stoviglie;
- Sterilizzazione e disinfezione mediche;
- Lavaggio biancheria e simili;
- Distruzione rifiuti (Inceneritori);
- Forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;
- Gruppi elettrogeni.

- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, secondo l'art. 9 D.P.R. 1497/63;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a m. 24 e aventi corso superiore a m.20.

2. Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e/o di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco solo per le attività delle tab. A e B del D.P.R. n. 689/59.

3. Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 689 del 26.5.1959 e il D.M. del 16/2/1982.

Gli Enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26.7.1965 n. 966.

4. Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica

- a) Edifici ad uso civile (compresi nei punti a, d, f) vedi D.M. 16/5/87 n. 246.

Strutture: Le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco.

La durata della resistenza al fuoco deve essere rispettivamente di 60', 90', 120' a seconda di quanto disposto dalla normativa.

Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n. 91 del 14.9.1961.

Ubicazione: Gli edifici devono essere circondati da strade idonee da consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

Scale: Le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno; qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi, e disimpegni potranno avere comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici se non elencati nel D.M. 16/2/1982.

Le comunicazioni possibili con attività soggette elencate nel D.M. 16/2/1982 sono contemplate nelle rispettive normative. Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere possibilmente ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In caso di impossibilità, il vano scale dovrà essere separato dai vani sotterranei con una porta a tenuta per 120 minuti.

In relazione all'altezza e alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scala a prova di fumo
- scala a prova di fumo interna
- scala protetta

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai m. 32 (> 12 m. secondo tab. "A" del D.M. 16/5/87 n. 246)
- edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai m. 24.

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiatura o tubazioni di adduzione del gas.

b) Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi nei punti b, c)

Struttura: Le strutture portanti degli edifici, solo se a più piani, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco.

La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.

Compartimentazione: In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti e alla superficie, etc.. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare a contenere gli effetti di un eventuale incendio. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a mq. 2.000.

Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

Aperture per sfogo calore e fumo: Alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione; a seconda del carico di fuoco fino a 3,6 mq./100 mq.

Vie di uscita: Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai m.30 (vedasi anche D.P.R. 27/4/55 n. 547) e per edifici commerciali circolare 75 del 3/7/67.

c) Scuole, uffici, ospedali: secondo indicazioni del Comando Vigili del Fuoco e Ministero Lavori Pubblici.

d) Locali di spettacolo e trattenimento: circolare 16 del 15/2/1951.

e) Alberghi e pensioni: devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21/10/1974 e successive circolari (per attività esistenti Legge 406 del 18/7/1980).

f) Autorimesse: si a quanto disposto dal D.M. del 20/11/81 e Decreto 1/2/86.

g) Impianti termici: gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/7/1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25/11/1969;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (GPL) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 6/2/1975.
L'altezza dei vani per tali impianti dovrà essere maggiore o uguale a m. 2,5 e la superficie di areazione dovrà essere maggiore o uguale a m. 0,5.

- h) Rete idrica antincendio: tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, g, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili.
In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione d'acciaio zincato, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della semplice saracinesca.

Gli idranti UNI Ø 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere.

Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

- i) Impianti elettrici: la legge 1.3.1968 n. 186 "Disposizioni concernenti... (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).
- j) Impianti per l'impiego del gas combustibile: la legge 6.12.1971 n. 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Art. 115 - Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili e infiammabili

1. I locali destinati alla lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà apposita certificazione.

Art. 116 - Impiego di strutture lignee

1. In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità, certificati da apposito attestato da esibirsi all'inizio dei lavori e rilasciato da idoneo laboratorio autorizzato.

Art. 117 - Uso dei gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 118 - Dichiarazione di conformità

1. Per l'ottenimento del certificato di abitabilità e di agibilità deve essere prodotta la dichiarazione di conformità sugli impianti di cui all'art. 9, L. 05.03.1990, n. 46.

Art. 119 - Particolari prevenzioni cautelative

1. I cortili chiusi nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla eventuale rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati nei locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non é ammessa l'installazione di apparecchi a gas nei locali seminterrati o interrati.
3. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
4. I camini devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'extra dosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 50 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
5. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

CAPO II - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art. 120 - Opere provvisionali**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare pericolo o danno a persone e a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
5. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni provvisorie o da altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e, comunque, durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
6. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
7. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

8. Il Sindaco ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento esecutivo a spese degli interessati.

Art. 121 - Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 122 - Movimento ed accumulo di materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico é vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 e successive modifiche, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE QUINTA **SANZIONI E DISPOSIZIONI**

TITOLO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 123 - Autorizzazioni, concessioni edilizie e concessioni a lottizzare rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

1. L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo quanto meglio precisato al comma 2; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine va pronunciata la decadenza della parte non realizzata della concessione edilizia relativa.
2. I piani di lottizzazione e gli altri piani attuativi, già approvati alla data di adozione di questo Regolamento Edilizio, anche se in contrasto con esso, mantengono la loro validità per quanto concerne le previsioni urbanistiche, qualora i lavori siano già iniziati e vengano ultimati nei termini previsti in convenzione.

Art. 124 - Misure di salvaguardia

1. A decorrere dalla data di adozione del P.R.G. e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessioni di costruzione, richieste di autorizzazioni e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme o tale da compromettere o rendere più gravosa l'attuazione.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 125 - Sanzioni

1. Per la contravvenzione alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, dalla legge urbanistica, dalla legge comunale, provinciale e in particolare dalla L.R. 61/1985, dalla L. 28.01.1977, n. 10, dalla L. 28.02.1985, n. 47.

Art. 126 - Norme abrogate

1. E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 127 - Nuove disposizioni legislative

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino o integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente Regolamento, costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli.

Art. 128 - Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il presente Regolamento approvato dall'autorità competente entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R. della Regione Veneto.
Il medesimo provvedimento regionale di approvazione va pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

PARTE SESTA **EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA**

TITOLO I
DEFINIZIONE DELLE ESSENZIALI
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE,
COSTRUTTIVE E FORMALI

CAPO I - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 129 - Tipologia degli interventi

1. Sono possibili due piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 7,50 e con piano terra abitabile.
2. Gli edifici dovranno svilupparsi planimetricamente secondo multipli di un modulo base compreso tra due soglie che vengono comprese tra ml. 4,00 e ml. 5,00.
3. Sono consentiti locali interrati di altezza non superiore a ml. 2,00 adibiti esclusivamente e inequivocabilmente a cantine e ripostigli.
4. Non sono ammessi ne terrapieni antistanti o comunque disposti attorno all'edificio anche a mascherarne alcuni lati dimensionali.
5. Il Piano Terra, anche se abitabile purché impermeabilizzato e coibentato termicamente secondo le tecniche migliori, potrà essere rilevato, rispetto al circostante piano campagna, anche solo di un gradino e comunque non lo sarà mai per più di tre.

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 130 - Modalità d'intervento sull'edilizia esistente

Sull'edilizia esistente gli interventi dovranno, per quanto possibile, evitare la modifica delle strutture originarie degli edifici.

La sostituzione di elementi strutturali, quando inevitabile dovrà avvenire con materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidità ed elasticità di quelli sostituiti.

Nel caso di edifici o complessi di rilevante valore artistico, culturale, storico ed ambientale non sarà mai possibile eliminare o modificare radicalmente gli elementi esterni ed interni che caratterizzano il manufatto, così come le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda o di colmo, le aperture sull'esterno.

Pur di mantenere i rapporti dimensionali esistenti, sarà ammessa l'abitabilità a scopo residenziale anche in locali con dimensioni ed altezze inferiori a quelle altrove richieste e normate per la nuova edilizia, con un minimo di ml. 2,50 a condizione che venga compiuto e documentato un restauro che, utilizzando le nuove tecniche ed i nuovi materiali, garantisca la salubrità e funzionalità dell'abitazione, a prescindere dai suoi dati dimensionali.

La demolizione definitiva di edifici o di loro parti sarà ammessa solo con probante dimostrazione di pericolo per la pubblica incolumità o di grave nocimento alla corretta e funzionale conduzione del fondo agricolo e comunque solo qualora non costituiscano un rilevante valore artistico, testimoniale, culturale, storico od ambientale, previa perizia statica ed ordinanza sindacale su conforme parere della Commissione Edilizia.

Art. 131 - Aspetti particolari degli interventi.

1. *Abbaini*: sono sconsigliati e comunque ammessi solo secondo la tipologia e tecnologia locale, e comunque in numero limitato.
2. *Acqua* (corsi d'): i corpi idrici superficiali devono considerarsi elementi ambientalmente rilevanti.
Nelle grandi e medie sistemazioni idrauliche superiori ai 10 ettari dei fondi a scopo produttivo, occorre che venga ogni volta documentato e valutato l'impatto ambientale da parte della Commissione Edilizia su uno studio predisposto dal richiedente.
Le tecniche d'intervento, comunque, così come i materiali dovranno essere sempre le più vicine a quelle naturali, limitando l'intervento tecnologico (ed i suoi materiali) allo stretto necessario.
3. *Alberi*: l'albero non è una struttura effimera: contribuisce a determinare il carattere del paesaggio e della zona. Questo pur nell'attesa di un censimento delle specie tipiche da parte del Comune, il quale dirà poi con chiarezza le sole specie ammesse.
Lungo le infrastrutture viarie pubbliche o ad uso pubblico è fatto divieto di togliere alberi e, se per motivi funzionali ciò dovesse accadere, bisognerà quanto meno ripiantarne nel contempo altri in posizione maggiormente appropriata e della stessa importanza e quantità. Oltre a privilegiare, nella nuova piantumazione, le specie locali, è fatto comunque divieto, escluso che per motivi produttivi, alla messa a dimora, anche sul proprio terreno, di essenze estranee all'ambiente.
4. *Camini*: essendo la tipologia locale assai ricca di tradizione specifica, è fatto divieto di rimuovere sugli edifici esistenti le caratteristiche canne fumarie esterne con relativo comignolo e, se possibile, è opportuno mantenere anche il camino interno.
Nelle nuove costruzioni, la forma e le dimensioni devono essere consone a quelle tradizionali a giudizio della Commissione Edilizia.
5. *Cancellate*: le cancellate di accesso ai fondi, sia pedonali che carraie, devono essere della massima semplicità e funzionalità ed i materiali possono essere solo il ferro ed il legno, opportunamente trattati e/o dipinti.
6. *Comignoli*: vedi la voce "*camini*".
7. *Controfinestre*: le controfinestre esterne, in qualsiasi materiale, non sono ammesse. Per la coibentazione termica degli ambienti si ricorra a serramenti con vetrocamera.
8. *Coperture*:
 - a) interventi su edifici esistenti.

Se esistono attualmente coperture di materiali diversi dai coppi canali, in caso di sostituzione esse dovranno essere messe in norma posando il coppo tradizionale o, in alternativa, le tegole-coppo (tegole portoghesi) in laterizio a canale largo.
 - b) interventi su nuove costruzioni.

Le coperture, improntate alla massima semplicità, devono essere di norma a due falde.
In casi del tutto eccezionali e motivati potranno essere consentite coperture a quattro falde (con un'unica linea di colmo) in edifici di grandi dimensioni, sempre a due piani, con pianta rettangolare allungata (il lato corto non deve superare 1/4 della lunghezza dei fronti dell'edificio).
I materiali devono essere preferibilmente i coppi tradizionali o, in alternativa, le tegole-coppo (tegole portoghesi) in laterizio a canale largo. Le pendenze devono essere quelle tipiche della zona, comprese tra il 30% e 40%.
 - c) annessi rustici e affini

La copertura dovrà essere in coppo o tegole-coppo in laterizio quando questi edifici siano in adiacenza agli edifici di valore storico ambientale e all'interno delle aree soggette a vincolo della L. 431/85.
Nei grandi manufatti produttivi di tipo agro-industriale, purché separati dagli edifici residenziali, sono ammesse anche le coperture in cemento-amianto ondulato con le pendenze tecnicamente appropriata al materiale.

9. *Elettriche (linee)*: per le zone ed edifici di particolare valore artistico, culturale, storico od ambientale, le linee dovranno essere interrato e comunque dovrà essere valutato e documentato l'impatto ambientale.
10. *Finestre*: le aperture dovranno essere progettate sulla base del modulo rettangolare, con la larghezza comunque minore dell'altezza; sono ammessi piccoli fori quadrati.
I serramenti saranno in legno, in ferro o in lega leggera verniciata nei colori marron, verde, nero, bianco.
E' assolutamente vietato l'alluminio anodizzato o ramato o bronzato e simili (tipo anticorodal).
Il sistema di oscuramento deve essere realizzato con scuri tradizionali, a due o quattro ante con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, verniciati nei colori tradizionali (verde scuro, marron, etc.)
Sono vietati gli avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale.
Normalmente la superficie delle pareti deve predominare su quella delle finestre.
11. *Grondaie*: le grondaie ed i cornicioni di gronda devono essere a disegno semplice e tradizionale, in muratura oppure in lamiera metallica verniciata o in rame a faccia vista.
Se metalliche, le grondaie devono avere sezione circolare di tipo tradizionale.
12. *Lucernari*: sono ammessi lucernari a filo falda in numero non eccessivo e di dimensioni rapportate alle misure della falda stessa.
13. *Pareti esterne*: devono essere in mattoni pieni a faccia-vista oppure intonacate.
E' suggerito l'uso della bordatura in pietra per porte e finestre e simili. La finitura delle pareti deve essere tassativamente nei seguenti materiali:
- intonaco civile colorato a tempera o a fresco nelle tonalità più sobrie delle terre rosse, rosa, gialle, dei bianchi e dei grigi.
 - intonaco a coccio-pesto con eventuale leggera modifica della colorazione naturale "in pasta".
 - marmorino.
Il coccio-pesto ed il marmorino andranno confezionati senza l'ausilio del cemento ne della calce idraulica. Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati, al quarzo del tipo "Venezia" e simili.
14. *Muri di contenimento*: devono essere realizzati in sasso o pietra di tradizione locale, in mattoni ed, in casi eccezionali, anche in cemento armato a facciavista, con pannelli i più semplici e lisci.
15. *Pavimentazioni*: per la pavimentazione di piazze, piazzette, slarghi, passaggi pedonali, androni e spazi scoperti in genere, si dovranno utilizzare i seguenti materiali:
- massello di pietra dura, porfido, trachite e simili;
 - acciottolato;
 - blocchetti di calcestruzzo colorato o grigliati traforati per consentire l'attecchimento della flora;
 - calcestruzzo in ghiaino lavato;
 - calcestruzzo gettato in opera spazzolato o rigato.
16. *Pluviali*: devono essere in metallo verniciato o in rame.
17. *Poggioli*: sono consentiti piccoli balconi a sbalzo sporgenti non più di 60 cm.
18. *Porte d'ingresso e garages*: per i portoncini dei garages sono ammessi anche i basculanti in lamiera verniciata nei colori dei serramenti oppure in legno naturale o tinteggiato in armonia con gli altri serramenti.
19. *Portoncini d'ingresso*: saranno sempre in legno pieno naturale o tinteggiato.
Se tinteggiato assumeranno gli stessi colori dei serramenti.
Sono tassativamente vietati i serramenti in alluminio anodizzato e/o cromato, nonché misti in vetro smerigliato o lavorato o stampato e metallo.
20. *Portici*:

- a) Costruzioni esistenti:
nelle costruzioni esistenti prive di valore storico-architettonico è consentita l'aggiunta del portico sul fronte principale. Il portico dovrà integrarsi armonicamente con il fabbricato originario mantenendone le proporzioni.
- b) Nuove costruzioni:
i portici potranno essere di due tipi: il primo, interno al blocco dell'edificio in linea; in tal caso sarà contornato su due o tre lati dell'edificio e quindi affacceranno all'esterno rispettivamente due o un solo lato.
Residenza ed annessi rustici potranno affacciarsi all'interno del portico. Il secondo, prospiciente l'edificio: in tal caso, la copertura sarà in diretta prosecuzione della copertura dell'edificio (è ammessa una interruzione della falda con una ripresa parallela leggermente sfalsata ma con la stessa pendenza); l'interno potrà avere altezza doppia in modo che parte dell'annesso rustico possa affacciare all'interno del portico stesso; portici di questo tipo potranno essere aperti su tre lati.
In ogni caso non è mai possibile avere portici - anche di piccole dimensioni che contornino più lati della casa.
Nei portici gli eventuali pilastri devono avere sezione circolare o rettangolare, con architravi orizzontali non raccordati.
Nel caso di archi, questi devono essere di forma tradizionale e cioè, preferibilmente, a "tutto sesto". Saranno altresì ammessi archi ribassati "a botte", cioè raccordati ai pilastri con opportuna curvatura. Sono viceversa esclusi archi ribassati non raccordati e formanti spigoli con i pilastri, nonché archi a spezzate rettilinee o composti di rette e curve, e comunque tutti quei tipi estranei alle tradizioni locali.
21. *Recinzioni*: le recinzioni devono essere improntate alla massima semplicità; materiali, loro uso e messa in forma devono essere quelli tradizionali.
Sono comunque vietate quelle tipo "ranch", tipo montano o marinaro.
E' ammessa la rete metallica, anche plasticata, purché nei colori verde scuro e nero.
Il cemento armato è ammesso, purché in elementi di grande semplicità a faccia-vista e dopo studio e documentazione sul suo impatto ambientale.
Sono preferibili le recinzioni affiancate od inglobate all'interno di elementi arborei.
22. *Rivestimenti*: in genere non è ammesso alcun rivestimento di pareti esterne: la loro finitura deve essere ad intonaco o con materiali lasciati a faccia-vista.
23. *Scale*: non sono consentite scale esterne.
24. *Scossaline*: le scossaline, come le grondaie, devono essere delle minime dimensioni, con sagomatura semplice e negli stessi materiali e colori delle grondaie.
25. *Serramenti*: vedi la voce "finestre", "portoncini d'ingresso", "porte d'ingresso e garages".
26. *Strade*: le strade dovranno essere realizzate o sistemate utilizzando le più idonee tecniche costruttive, a seconda delle caratteristiche e della funzione di ciascuna, previo uno studio di impatto ambientale.
27. *Superfetazioni*: le superfetazioni recenti senza interesse architettonico o in contrasto con le caratteristiche dell'edificio, dovranno possibilmente essere eliminate. Per incentivare tale eliminazione, è facoltà della Commissione Edilizia concedere possibilità di recuperare superficie abitabile o di volumetria, purché progettata in maniera più adeguata per il recupero formale dell'edificio: in tal caso materiali e tecniche di intervento dovranno essere quelle tradizionali.
28. *Telefoniche (linee)*: vedi la voce "elettriche (linee)".
29. *Terra (movimenti)*: sono, per quanto possibile, da evitare i movimenti di terra che modificano sostanzialmente l'andamento naturale del terreno. Le nuove costruzioni dovranno adattarsi alle curve di livello esistenti.
La soppressione o la modifica di canali, fossi d'interesse collettivo e simili, deve essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.