

COMUNE DI CASTELCOVATI
(PROVINCIA DI BRESCIA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Gennaio 2000

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Norme preliminari

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano tutte le attività di trasformazione del territorio e dell'ambiente fisico in genere, di costruzione e di demolizione, di utilizzazione, di sistemazione del suolo, del sottosuolo e dei manufatti edilizi ed i relativi controlli sull'esecuzione di dette attività e sulla destinazione d'uso nonché le norme che disciplinano le materie di cui all'articolo 33 della Legge Urbanistica.

ART. 2 - DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono ammesse deroghe al presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure speciali al riguardo previste dalla legge.

Capo II - Formazione degli atti amministrativi

ART. 3 - GLI ACCERTAMENTI

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficio di Vigilanza e dei competenti organi delle ASL svolgono, d'ufficio o su richiesta del Sindaco, gli accertamenti necessari in vista dell'adozione di eventuali provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti ai fini dell'applicazione del presente regolamento.

Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente all'esecuzione del sopralluogo e/o della verifica o - comunque - nel più breve tempo possibile, sottoscritto dal redattore e trasmesso - per il tramite del responsabile dell'Ufficio - al Sindaco nonché, ove risultino sussistere gli estremi di abuso edilizio, al Pretore, al Presidente della Giunta Regionale e al Segretario Generale del Comune.

ART. 4 - I PARERI

I pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, espressi tramite il responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90, e della Commissione Edilizia previsti dal presente regolamento sono acquisiti d'ufficio dal Sindaco.

I pareri, diversi da quelli di cui al comma precedente, nonché le autorizzazioni, i visti, i nullaosta ed ogni altro atto previsto da norme di legge o di regolamento nel procedimento per il rilascio della concessione edilizia, dell'autorizzazione, e di qualsiasi altro provvedimento da adottare a domanda degli interessati, debbono essere direttamente acquisiti dagli interessati ed allegati a necessario corredo delle domande.

I pareri eventualmente necessari in vista dell'adozione di provvedimenti di iniziativa dell'autorità comunale sono acquisiti d'ufficio.

I pareri debbono essere adeguatamente motivati con specifico riferimento alla materia affidata alla competenza dell'organo che esprime i pareri stessi.

ART. 5 - LE PROPOSTE

L'Ufficio Tecnico Comunale ed i competenti uffici ed organi della ASL, propongono al responsabile l'adozione dei provvedimenti che risultino necessari od utili in relazione agli accertamenti

compiuti od alle notizie acquisite nell'espletamento delle rispettive attività d'ufficio:

Le proposte sono redatte per iscritto ed adeguatamente motivate.

Gli altri uffici ed organi dell'Amministrazione comunicano all'Ufficio Tecnico Comunale od alla ASL le notizie acquisite nell'espletamento delle rispettive attività d'ufficio e relative alle materie di cui al presente Regolamento, che provvederanno alla eventuale stesura delle proposte di competenza.

ART. 6 - I PROVVEDIMENTI

Le autorizzazioni e le concessioni nonché l'attestazione dell'avvenuta approvazione delle varianti in corso d'opera, sono rilasciate dal Responsabile del servizio previa acquisizione dei pareri della Commissione Edilizia e del competente organo ASL nonché degli ulteriori pareri eventualmente prescritti da disposizioni di legge.

Le procedure per il rilascio delle concessioni edilizie dovranno rispettare i tempi e le modalità previste dalla legislazione nazionale vigente al momento del rilascio della stessa; alla data attuale si fa riferimento all'art. 4 della legge 23/12/96 n° 662.

I contributi di concessione, ove non risultino definiti con atti convenzionali, sono determinati dal Responsabile del servizio.

Le convenzioni o gli atti di impegno unilaterali - volte a definire prezzi di vendita degli immobili da realizzare, canoni e modalità di locazione, cessioni di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, esecuzione di opere da considerare a scomputo totale o parziale dei contributi di concessione - sono approvate dall' organo competente, il quale approva altresì - previa acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia gli eventuali elaboratori tecnici e contabili allegati al provvedimento idonei a definire chiaramente le aree interessate alla cessione, le caratteristiche, le modalità esecutive ed i costi delle opere da eseguire a scomputo.

L'annullamento e la revoca delle autorizzazioni o delle concessioni rilasciate è disposto dal Responsabile del servizio previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e, ove il vizio di illegittimità riscontrato attenga disposizioni in materia igienico-sanitaria, del competente organo della ASL.

I provvedimenti con i quali vengono richiesti ulteriori atti, documenti, elaborati a corredo della domanda, sono adottati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi della legge 241/90, previo svolgimento dell'istruttoria della domanda.

Il diniego di autorizzazione e di concessione è adottato dal Responsabile del servizio previa acquisizione della Commissione Edilizia; ove il diniego sia disposto in relazione ad eventuali ulteriori pareri, degli stessi dovrà farsi espressa menzione nel provvedimento.

La sospensione dei lavori è disposta dal Responsabile del servizio sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento.

Al Responsabile del servizio compete altresì l'adozione dei provvedimenti sanzionatori e di dichiarazione dell'avvenuta decadenza di concessioni ed autorizzazioni nei casi e con le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.

La licenza d'uso è rilasciata dal Responsabile del servizio secondo la procedura di cui al D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 recante il regolamento applicativo dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993 n. 537.

Al Responsabile del servizio compete anche la dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, su conforme parere o proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale o del competente organo della ASL; questo quando siano ragioni igienico-sanitarie a richiederlo.

Le ordinanze in esecuzione di disposizioni del presente regolamento sono emanate dal Responsabile del servizio sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento.

I provvedimenti, che non siano attribuiti espressamente - dalla legge o dal presente Regolamento - alla competenza del Responsabile del servizio, sono deliberati dal Consiglio Comunale, il quale può

altresì dettare i criteri specifici cui deve attenersi il Responsabile nell'esercizio di attività non integralmente disciplinate dalla legge, quale l'individuazione degli interessi pubblici atti a giustificare la non demolizione in caso di opere eseguite in assenza di concessione e della relativa area pertinenziale da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale.

ART. 7 - I CERTIFICATI

Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente Regolamento, il Responsabile del servizio rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero certificati previsti da specifiche disposizioni di legge.

Capo III - Gli organi

ART. 8 - L'UFFICIO TECNICO

L'Ufficio Tecnico Comunale è costituito dal personale ad esso assegnato, nel rispetto delle previsioni della pianta organica; l'organizzazione e il buon andamento delle attività sono affidate al Responsabile dell'Ufficio il quale, ove non l'assuma direttamente, attribuisce la responsabilità dei singoli procedimenti ai funzionari dell'Ufficio.

L'Ufficio Tecnico Comunale svolge attività di accertamento, di esame e valutazione dei progetti e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, redigendo poi la relativa relazione su schema proposto dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvato dalla Giunta Comunale, di vigilanza sulle attività di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e del patrimonio edilizio esistente nonché di proposta e di predisposizione dei provvedimenti, ivi compresi quelli di iniziativa dell'autorità comunale previsti dal presente Regolamento e di quelli contingibili ed urgenti in materia di sicurezza pubblica connessa con lo stato delle costruzioni e dei manufatti edilizi in genere, sia pubblici che privati, prospicienti aree pubbliche o di uso pubblico.

Le attività istruttorie di esame e di valutazione sono formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale in termini idonei ad offrire congrua motivazione per i pareri, le relazioni e le proposte da far pervenire Responsabile del servizio.

L'Ufficio Tecnico Comunale si avvale dell'Ufficio Ragioneria per la riscossione dei contributi connessi al rilascio delle concessioni edilizie, e delle sanzioni pecuniarie nonché per la valutazione e la gestione di cauzioni e fidejussioni rilasciate a garanzia degli impegni assunti dagli operatori con la sottoscrizione delle convenzioni o degli atti di impegno che prevedano la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; l'Ufficio Tecnico si avvale altresì dell'Ufficio Polizia Locale per la vigilanza sulle attività di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e del patrimonio edilizio esistente.

L'Ufficio Tecnico Comunale, per l'espletamento delle proprie funzioni, può avvalersi di vigili urbani, dei messi e del personale dipendente dell'Amministrazione, che risulti comunque necessario, nonché di eventuali consulenti all'uopo incaricati dalla stessa Amministrazione.

ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA - COMPOSIZIONE

La Commissione Edilizia è composta dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede, e da sei componenti nominati secondo quanto previsto successivamente nel presente articolo.

Fanno altresì parte della Commissione Edilizia, di diritto e con voto consultivo:

- il Responsabile dell'ufficio tecnico o suo delegato,
- dal Comandante provinciale dei Vigili del fuoco

- due esperti in materia di tutela paesistica ai fini dell'esercizio della subdelega nella medesima materia (art.5 l.r. 09/06/97, n° 18)
- un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3 legge regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Gli esperti sono nominati dalla Giunta Comunale con il medesimo atto con cui viene nominata la Commissione Edilizia; la candidatura per detta nomina deve essere presentata con un breve curriculum vitae dei candidati in ordine alla loro conoscenza ed esperienza rispettivamente in materia di tutela ambientale e di abolizione delle barriere architettoniche.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, o un suo delegato, svolge funzioni di relatore; mentre un funzionario di detto ufficio, all'uopo delegato dal responsabile stesso, svolge le funzioni di segretario.

I sei componenti di cui sopra sono nominati dalla Giunta Comunale, su proposta del Sindaco: detta proposta deve contenere il nominativo di dieci candidati nonché di due candidati esperti nelle materie di cui al secondo comma del presente articolo, soggetti tutti che abbiano adeguate conoscenze ed esperienze nelle materie di competenza della Commissione Edilizia;

I commissari restano in carica per due anni dalla data della prima seduta; essi continuano comunque ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo della Commissione Edilizia successiva alla loro nomina.

I commissari possono restare in carica mediante rielezione per non più di due mandati consecutivi, e cioè per quattro anni. Trascorso tale termine essi possono essere rieletti solo dopo due anni dalla scadenza del precedente mandato.

ART. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA - COMPETENZE

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Responsabile del servizio, in materia edilizia ed urbanistica.; essa può, inoltre, essere chiamata dalla Giunta Municipale e dal Consiglio Comunale a rendere pareri specifici in materia edilizia.

La Commissione esprime parere, quanto alla qualità dei progetti - in particolare sotto il profilo estetico, compositivo, architettonico, ambientale e paesaggistico - nonché alla loro rispondenza alle disposizioni di legge, agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento, su tutti gli interventi soggetti a concessione e sulle varianti anche in corso d'opera non assentibili mediante Denuncia di inizio attività.

Allo scopo di valutare la bontà del progetto, per i casi in cui sia importante la valutazione del suo inserimento in un contesto urbano particolarmente delicato e difficile, la Commissione Edilizia può richiedere al progettista più di una soluzione al fine di disporre di una gamma di proposte all'interno delle quali scegliere la più adeguata.

In base alla vigente legislazione è inoltre obbligatorio il parere della commissione edilizia per:

- annullamento d'ufficio di concessioni edilizie;
- applicazioni delle misure di salvaguardia;
- autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla l.r.18/97,
- ex art. 32, l. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, l.r. 18/97;

Non è richiesto il parere della commissione edilizia nei seguenti casi:

- DIA ex art. 4 del D.L. 5/10/93 n° 398 convertito con modificazioni dalla l.4/12/93 n° 493 come sostituito dall'art.2, comma 60, l. 23/12/96, n° 662 e art.4 L.R. 22/11/99 n° 22;
- Autorizzazioni edilizie ex art. 48, l. 5/8/1978 n° 457,
- Opere interne ex art. 26 legge 28/02/85 n°47.

ART. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA - FUNZIONAMENTO

Il Presidente della Commissione Edilizia convoca le riunioni della stessa a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per la riunione; in caso di urgenza la commissione può essere convocata anche a mezzo di telegramma, di telefax o di fonogramma curato dal Segretario Comunale da spedire almeno 24 ore prima dell'ora della riunione.

La convocazione specifica non è invece necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed a ore determinate; della relativa determinazione, al riguardo assunta, dovrà essere data comunicazione scritta ai commissari assenti al momento della determinazione stessa.

L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute è tenuta presso l'Ufficio Tecnico, ove i commissari dovranno nelle 24 ore antecedenti quella della riunione, compatibilmente con gli orari d'ufficio, prendere visione dei relativi elaborati nonché della relazione predisposta dal responsabile del procedimento; ove le pratiche da trattare non seguano l'ordine cronologico di presentazione delle relative domande, la pratica dovrà essere accompagnata da specifico atto - sottoscritto dal responsabile del procedimento e dal Responsabile che motivi le ragioni del mancato rispetto del suddetto ordine; la Commissione Edilizia, ove non riconosca fondate le ragioni svolte nell'atto di cui sopra, potrà rifiutarsi di trattare le pratiche dando conto del relativo motivo.

Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno tre componenti con voto deliberativo oltre al Presidente.

I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione del voto, anche consultivo, espresso da ciascun commissario.

Il parere difforme da quello della maggioranza e l'astensione devono essere motivati dal commissario che - rispettivamente - lo esprime o si astiene; la motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale.

In ordine all'esercizio delle funzioni subdelegate, ai sensi dell'art. 5 l.r. 09/06/97, n° 18 la commissione edilizia si deve esprimere alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.

Al Presidente compete il potere di assumere i provvedimenti necessari per l'ordinato svolgimento dei lavori.

L'assenza di un commissario per più di quattro sedute consecutive, ancorché giustificata, comporta la decadenza di diritto dalla carica. In caso di decadenza la Giunta Comunale, nella sua prima seduta successiva all'intervenuta decadenza, provvede alla sostituzione su proposta del Sindaco. Nelle more della sostituzione la Commissione tiene le proprie sedute senza l'intervento del commissario decaduto.

Delle dimissioni dei commissari prende atto la Giunta Comunale la quale provvede, seduta stante, alla sostituzione nei modi previsti dal precedente comma.

In caso di dimissioni contestuali o di decadenza o di scadenza del mandato di più di tre commissari si procede alla rinnovazione integrale della commissione.

La Commissione Edilizia deve esprimere il parere entro 30 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha trasmesso la propria relazione al presidente della Commissione stessa; copia di tale relazione è conservata in apposita raccolta.

La Commissione Edilizia può sospendere l'emissione del parere per una sola volta, indicando le integrazioni della documentazione e/o dell'istruttoria e della relazione ritenute necessarie per il completo esame della pratica. La commissione non può esprimere pareri condizionati all'introduzione di modifiche del progetto.

ART. 12 - IL SINDACO

Il Sindaco adotta i provvedimenti, compie gli atti, svolge le attività attribuiti alla sua competenza dalla legge, dalla statuto e dal presente Regolamento. I provvedimenti sono adottati su domanda degli interessati o su proposta dei competenti organi ed uffici.

Il Sindaco, per l'esercizio delle funzioni di sua competenza, si avvale degli organi consultivi comunali e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Sindaco può delegare quanto di sua competenza nella materia di cui al presente Regolamento ad un Assessore; la delega può essere a tempo determinato o indeterminato, per tutte le materie o per alcune di esse.

ART. 13 - IL CONSIGLIO COMUNALE E LA GIUNTA COMUNALE

Il Consiglio Comunale adotta le deliberazioni attribuite alla sua competenza dalla legge.

La Giunta Comunale può essere chiamata a dirimere eventuali conflitti che dovessero insorgere in ordine all'applicazione delle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica, delle disposizioni del presente Regolamento nonché delle previsioni del Piano Regolatore fra il Responsabile, la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico.

ART. 14 - IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Segretario Comunale provvede a quanto allo stesso demandato dalle norme di legge e dallo statuto nonché dal presente Regolamento.

ART. 15 - IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Le funzioni svolte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sono quelle attribuite dallo statuto e dal regolamento organico del personale.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale cura l'organizzazione ed il buon andamento delle attività affidate all'ufficio medesimo secondo quanto previsto dal precedente art. 8.

Capo IV - Interventi edilizi e loro disciplina

ART. 16 - GLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi disciplinati dal presente regolamento sono diversamente classificati e definiti per le zone urbanistiche "A" e per le altre zone urbanistiche, così come individuate dal Piano Regolatore Generale, nelle quali ricadono gli edifici o i suoli interessati dal processo edilizio.

In sede di presentazione del progetto il progettista deve indicare la fattispecie dell'intervento secondo la classificazione di cui ai successivi articoli 16.1 e 16.2

ART. 16.1 - GLI INTERVENTI EDILIZI NELLE ZONE "A"

Per le zone "A", per tutte le unità edilizie, così come definite nelle N.T.A., gli interventi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria;
- restauro monumentale;
- restauro tipologico;
- ristrutturazione di tipo "A";
- ristrutturazione di tipo "B";

- ristrutturazione di tipo "C";
- sostituzione edilizia;
- demolizione.

La classificazione dell'intervento edilizio proprio di ciascun progetto è dichiarata dal progettista in sede di presentazione dell'istanza, ed è convalidata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico a seguito di sopralluogo. In sede di sopralluogo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico verifica la compatibilità delle prescrizioni riportate nelle tavole di PRG con lo stato dei luoghi, decidendo di conseguenza gli interventi maggiormente rispettosi dello spirito della norma.

ART. 16.1.1 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

E' l'intervento che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione.

Il soggetto che intende porre in essere tali interventi è tenuto a dare al Sindaco comunicazione scritta degli stessi; detta comunicazione deve pervenire contestualmente all'inizio dei relativi lavori.

Gli interventi di manutenzione possono essere messi in atto anche da soggetti che, seppure non proprietari o comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, siano in possesso o detentori della medesima.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi a beni di interesse artistico, storico o ambientale ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, debbono comunque essere oggetto di comunicazione scritta al Sindaco almeno 20 giorni prima dell'inizio dei relativi lavori.

La comunicazione deve contenere anche gli estremi dei pareri e delle autorizzazioni, eventualmente richiesti dalla legge, rilasciate dalle competenti autorità.

ART. 16.1.2 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

E' l'intervento che riguarda le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienici e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino l'assetto distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, a denuncia di inizio attività (DIA) o all'art. 26 legge 47/85, salvo diverse disposizioni di legge.

La domanda di autorizzazione o la DIA o l'art.26 devono essere corredate da elaborati idonei a localizzare l'intervento nonché dal progetto delle opere da eseguire.

Detti elaborati debbono consistere, almeno in:

- una planimetria generale in scala 1:500 raffigurante il contesto circostante la costruzione esistente da mantenere;
- rilievo dello stato di fatto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50;
- progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50 delle opere da eseguire con eventuali dettagli particolari in scala maggiore;
- sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto (piante, prospetti, sezione) in scala 1:50, in cui siano evidenziate con apposita simbologia le parti da demolire, le parti da mantenere e quelle da realizzare;

- una documentazione fotografica delle parti esterne della costruzione eventualmente interessate dagli interventi;
- descrizione del sistema fognario esistente con precisa indicazione del recapito finale.
- quando i lavori interessino una parte di unità edilizia, un progetto d'insieme esteso all'intera unità edilizia (piante, sezioni e prospetti nella scala 1:100), riguardante in particolare le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi a rete e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti, che consenta di inquadrare l'intervento dimostrandone la sua congruità con la sistemazione complessiva dell'unità edilizia.

Ove i lavori non abbiano inizio entro 180 giorni dal rilascio dell'autorizzazione, questa decade a tutti gli effetti.

L'autorizzazione può essere rilasciata anche ai soggetti che, seppure non proprietari e comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dagli interventi, abbiano titolo per il possesso o la detenzione delle medesime.

ART. 16.1.3 - INTERVENTO DI RESTAURO MONUMENTALE

Sono assoggettati a tale modalità d'intervento gli edifici appartenenti alle tipologie antiche soggetti o proposti a vincolo ex lege 1089/39 e quelli appartenenti alla tipologia di casa padronale integra nelle sue caratteristiche formali e funzionali.

Il restauro monumentale è un intervento volto a:

- * la conservazione delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini). E' esclusa la possibilità di realizzare parcheggi sotto la quota del cortile,
- * la conservazione e il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- * la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
- * la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati presenti nella corte: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili;
- * la conservazione delle murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
- * l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- * nel caso di un utilizzo pubblico è ammesso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, all'interno del perimetro dell'edificio, nel rispetto degli orizzontamenti di pregio, al fine di migliorare la fruibilità degli spazi e garantire le condizioni di sicurezza richieste per legge.

Salvo diverse disposizioni di legge, gli interventi di restauro monumentale, se non interessano edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, sono soggetti a semplice autorizzazione, a denuncia di inizio attività (DIA) o all'art. 26 legge 47/85; nel caso di presenza del vincolo, sono soggetti a concessione gratuita.

La domanda di concessione o autorizzazione o la denuncia di inizio attività (DIA) o all'art. 26 legge 47/85 devono essere corredate dai seguenti elaborati:

- una planimetria generale (in scala 1:500) che consenta di individuare la collocazione, nel contesto urbano, della costruzione esistente nonché in rapporto con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio (piante, prospetti, sezione) in scala 1:50, nonché delle destinazioni d'uso in atto;

- progetto di restauro (piante, prospetti, sezione) in scala 1:50, (con eventuali dettagli in scala maggiore) con la descrizione dei materiali da conservare e di quelli nuovi da impiegare e con l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione nonché con la dimensione di detti locali e delle relative aperture;
- sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto (piante, prospetti, sezione) in scala 1:50, in cui siano evidenziate con apposita simbologia le parti da demolire, le parti da mantenere e quelle da realizzare;
- un progetto d'insieme esteso all'intera unità edilizia (piante, sezioni e prospetti nella scala 1:100), riguardante in particolare le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi a rete e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti, che consenta di inquadrare il progetto dimostrandone la sua congruità con la sistemazione complessiva dell'unità edilizia;
- documentazione fotografica delle parti interne ed esterne dell'edificio;
- progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- descrizione della modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinati.

Gli interventi di restauro monumentale sono soggetti ad autorizzazione edilizia o DIA art.4 L.R.

22/99

L'autorizzazione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.

ART. 16.1.4 - INTERVENTO DI RESTAURO TIPOLOGICO

Sono assoggettati a tale modalità d'intervento

- gli edifici appartenenti alle tipologie antiche non ancora interessati da interventi di parziale o radicale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno perciò mantenuto le principali caratteristiche fisiche dell'edificio originario;

È un intervento volto 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 (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, portici, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Si precisa che:

- per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate per disegno e materiali costruttivi con i caratteri architettonici e storico ambientali tradizionali;
- per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;
- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura, tecnologia uguale od analoga a quelli sostituiti e l'inserimento degli impianti e dei servizi

necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

- per ripristino devono intendersi quei lavori ed opere che riguardano la riproposizione (preceduta o no da demolizione) di elementi già esistenti in epoca storica, poi demoliti o trasformati.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) rifacimento e sostituzione parziale dei solai;
- b) eliminazione parziale dei solai, per consentire la formazione di locali di altezza variabile, mediante la formazione di soppalchi;
- c) eliminazione di pareti non portanti;
- d) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1.20 m1 per la comunicazione tra locali contigui;
- e) mantenimento delle aperture originarie e ripristino di quelle manomesse o murate; apertura di nuove bucaure, secondo criteri di compatibilità distributiva, di disegno e di materiali con l'edificio storico esistente, nelle facciate secondarie non su vie pubbliche; è vietata l'aggiunta in facciata di sporti, balconi, tettoie ecc.; è possibile l'utilizzazione delle aperture esistenti come vetrine per spazi espositivi commerciali senza la modifica del loro disegno;
- f) utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a mt 1.50, con un'altezza media ponderale di mt 2.40, calcolata dividendo il volume del sottotetto per la superficie relativa, come da art. 1 comma 6 L.R. 15/96;
- g) apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, sulle falde interne della copertura rispetto alla strada, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione delle finestre a raso è consentita in misura di una apertura ogni 20 mq di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a mt 1.20*1.20;
- h) mantenimento degli androni passanti, dei porticati e delle logge;
- i) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario; non è ammessa l'installazione di ascensori, corpi montanti o scale quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei ecc.) o esterni rispetto all'edificio.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione dei fori originari, il ripristino di quelli manomessi o murati, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti. Il trattamento delle superfici di facciata dovrà essere unitario e concordato preventivamente con gli uffici tecnici comunali.

Gli interventi di restauro tipologico, che non prevedano cambi di destinazione d'uso, sono soggetti a concessione gratuita o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La domanda di concessione o DIA deve essere corredata degli elaborati previsti per il restauro monumentale.

ART. 16.1.5 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "A"

Sono assoggettate a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie antiche, edifici a schiera, edifici plurifamiliari in linea, o edifici di impianto agricolo non ancora interessati da interventi di parziale o radicale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno perciò mantenuto le principali

caratteristiche fisiche dell'edificio originario;

- alcune categorie di accessori dei tipi edilizi di origine rurale, individuati sulla tavola....

Per ristrutturazione di tipo **A** si intende il complesso di operazioni atte a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio: androni passanti, logge, porticati, muri portanti, corti interne, collegamenti verticali originari ecc. Sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto che siano compatibili con la logica costruttiva, con i materiali e con la regola compositiva presente nelle parti già residenziali dell'edificio, e nei corpi accessori interessati dall'adeguamento funzionale.

In particolare, oltre agli interventi ammessi nel precedente articolo sono consentiti i seguenti interventi:

- a) ampliamenti dell'area di sedime come indicato nella tav. solo nei casi di recupero dei volumi delle superfetazioni demolite;
- b) limitatamente agli edifici con due piani abitabili fuori terra, aumento della quota di imposta della copertura, mantenendo il profilo, la posizione in pianta del colmo e la pendenza esclusivamente per raggiungere le caratteristiche di abitabilità nei vani del sottotetto previste dalla legge regionale 15/96 e comunque in misura inferiore a **70 cm**;
- c) costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata;
- d) tramezzature delle logge perpendicolarmente alla facciata in corrispondenza dei pilastri.
- e) tamponamento con serramenti a larga specchiatura dei loggiati dei corpi principali limitatamente ai piani superiori; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri originali.
- f) inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei ecc.)
- g) spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di 30cm., quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei ecc.)
- h) inserimento di nuovi collegamenti verticali quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei ecc.), in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- i) possibilità di nuove aperture su strada pubblica e all'interno della corte secondo criteri di compatibilità distributiva, di disegno e di materiali con quelli tradizionali. Le nuove aperture dovranno essere compatibili per disegno e collocazione con le aperture originarie esistenti nell'edificio principale contiguo o nelle parti di edificio già residenziali; l'apertura di nuove finestre non deve necessariamente essere finalizzata al raggiungimento di rapporti aeroilluminanti secondo il Regolamento igienico, in quanto l'intervento è condizionato dal mantenimento dei principali caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio storico, mantenimento che costituisce l'obiettivo primario;
- j) mantenimento del disegno originario delle coperture e dei materiali tradizionali.
- k) apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto come descritto alla lettera (g) del restauro tipologico solo nella dimostrata impossibilità di realizzazione in prospetto.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo "A" sono soggetti a concessione edilizia onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99. La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti per il restauro monumentale:

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.

ART. 16.1.6 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "B"

Sono assoggettate a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie antiche, edifici a schiera, edifici plurifamiliari in linea, o edifici di impianto agricolo già interessati da interventi di parziale o radicale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario;
- gli accessori dei tipi edilizi non individuati nella ristrutturazione di tipo **A**.

Per ristrutturazione di tipo **B** si intende il complesso di operazioni atte a conservare e recuperare i restanti elementi costitutivi dell'organismo edilizio: androni passanti, logge, porticati, muri portanti, corti interne, collegamenti verticali originari ecc. Sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto che siano compatibili con la logica costruttiva, con i materiali e con la regola compositiva presente nelle parti già residenziali dell'edificio, e nei corpi accessori interessati dall'adeguamento funzionale.

In particolare, oltre agli interventi ammessi nel precedente articolo sono consentiti i seguenti interventi:

- a) allineamenti in pianta con edifici adiacenti a filo strada,
- b) allineamenti in pianta con edifici adiacenti all'interno della corte con aumento dello spessore del corpo di fabbrica non superiore a m1 1,00, prescindendo dall'allineamento previsto al punto **a**);
- c) possibilità di soprizzo fino al raggiungimento dei tre piani fuori terra con altezza massima in gronda del piano sottotetto pari a 2,20 m1 in ogni caso raggiungendo una quota in gronda non superiore all'altezza dell'edificio adiacente più alto e comunque non eccedente la misura 8,00 m1;
- d) tramezzature dei portici perpendicolarmente alla facciata ed in corrispondenza dei pilastri;
- e) tamponamento dei portici con serramenti a larga specchiatura;
- f) tamponamento anche in muratura dei loggiati al primo piano; il tamponamento deve lasciare in evidenza la partitura dei pilastri originali, le nuove aperture devono essere compatibili per disegno e collocazione con quelle originarie esistenti dell'edificio principale;
- g) spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di **50 cm.**, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei ecc.);
- h) inserimento di nuovi elementi verticali nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo "B" sono soggetti a concessione edilizia onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99. La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti per il restauro monumentale:

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.

ART. 16.1.7 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "C"

Sono assoggettati a tale modalità d'intervento

- gli edifici appartenenti alle tipologie antiche interessati da interventi di radicale trasformazione rispetto all'organismo originale, che non hanno mantenuto le principali caratteristiche tipologiche, fisiche e di occupazione del suolo e di volumetria;
- gli edifici di recente costruzione in larga parte non coincidenti con il sedime di precedenti costruzioni storiche.

Per ristrutturazione di tipo "C" si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, mantenendo inalterato l'involucro dell'edificio esistente.

Sono consentite tutte le modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto, che siano

compatibili con la logica costruttiva tradizionale utilizzando i materiali e le regole compositivi e presenti negli edifici residenziali nel centro storico maggiormente coerenti con gli edifici adiacenti. Non sono ammessi compensi volumetrici derivanti da demolizioni nell'ambito della medesima unità minima d'intervento, incrementi di volume o sopralzi.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo "C" sono soggetti a concessione edilizia onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99. La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti per il restauro monumentale:

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.

ART. 16.1.8 - INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Sono assoggettati a tale modalità d'intervento gli edifici in contrasto con il contesto urbanistico e morfologico storico.

La sostituzione edilizia è un intervento volto a sostituire uno o più edificio o accessori con un altro edificio ricadente all'interno dell'ingombro massimo di sedime indicato nella tavola dei recuperi volumetrici e con le seguenti prescrizioni:

- altezza massima: tre piani fuori terra con altezza massima in gronda del piano sottotetto pari a 2,20 m1 in ogni caso raggiungendo una quota in gronda non superiore all'altezza dell'edificio adiacente più alto e comunque non eccedente la misura 8,00 m1;
- secondo le indicazioni della tavola di progetto;
- filo fisso di allineamento secondo le indicazioni della tavola di progetto;
- volume massimo equivalente alla somma dei volumi degli edifici demoliti aumentato del 15%.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono soggetti a concessione onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La domanda di concessione deve essere corredata dagli elaborati previsti per il restauro monumentale.

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento.

ART. 16.1.9 - INTERVENTO DI DEMOLIZIONE EDILIZIA

Sono assoggettati a modalità d'intervento basata sulla demolizione edilizia gli accessori e le superfetazioni individuati nell'indagine tipologica, appartenenti alle tipologie edilizie novecentesche che sono in contrasto con il contesto urbanistico e morfologico storico. La loro demolizione è obbligatoria nel caso di intervento di cui al punto precedente.

La domanda deve essere corredata da:

- una planimetria generale in scala 1:500 che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento;
- rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione.
- Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione alla demolizione è subordinato:
- alla libertà da persone o cose del fabbricato da demolire;
- all'adeguata garanzia di salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o -in caso di demolizione parziale- della porzione di costruzione per la quale non si prevede la demolizione;
- all'impegno di procedere alla immediata rimozione delle macerie, indicando le modalità di

smaltimento, nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;

- all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e di eventualmente recingere, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una diversa utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, il Responsabile può provvedere in danno all'inadempiente.

Gli interventi di demolizione sono soggetti ad autorizzazione edilizia o DIA ai sensi della L.R. 22/99. La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti per il restauro monumentale:

L'autorizzazione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione da demolire od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.

ART. 16.2 - GLI INTERVENTI EDILIZI NELLE ALTRE ZONE DIVERSE DALLE "A"

Per tutte le altre zone urbanistiche diverse dalle "A" gli interventi sono i seguenti:

- di manutenzione ordinaria
- di manutenzione straordinaria;
- di restauro;
- di risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia;
- di ristrutturazione urbanistica;
- di piano di lottizzazione;
- di ampliamento e sopralzo;
- di nuova costruzione;
- di ricostruzione;
- di demolizione;
- di opere interne;
- di modificazione della destinazione d'uso;
- relativi alle pertinenze;
- diversi o per opere minori;
- per manufatti provvisori.

ART. 16.2.1 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

"Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (legge 457/78, art. 31).

L'intervento di manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Per quanto attiene le finiture esterne, quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura sono di manutenzione ordinaria gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;

- riparazione di balconi e terrazze;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

Per quanto attiene gli elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali scale e rampe, tetto, sono di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Per quanto attiene tramezze e aperture interne, sono di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- l'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare;
- la costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti;
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

Per quanto attiene le finiture interne, (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

Per quanto attiene impianti ed apparecchi igienico sanitari sono di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- riparazione sostituzione e adeguamento di apparecchi ed impianti igienico sanitari.

Per quanto attiene impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti (liquidi, solidi e aeriformi)), sono di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- la realizzazione di opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazioni di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione.

Ove si tratti di interventi che interessino l'intera costruzione oppure più unità immobiliari appartenenti ad una medesima costruzione oppure le finiture esterne delle costruzioni (ivi compresi gli intonaci), il soggetto che intende porre in essere tali interventi è tenuto a dare al Responsabile del servizio comunicazione scritta degli stessi; detta comunicazione deve pervenire contestualmente all'inizio dei relativi lavori.

Gli interventi di manutenzione possono essere messi in atto anche da soggetti che, seppure non proprietari o comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, siano in possesso o detentori della medesima.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi a beni di interesse artistico, storico o ambientale debbono comunque essere oggetto di comunicazione scritta al Sindaco almeno 20 giorni prima dell'inizio dei relativi lavori.

La comunicazione deve contenere anche gli estremi dei pareri e delle autorizzazioni, eventualmente richiesti dalla legge, rilasciate dalle competenti autorità.

ART. 16.2.2 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“ Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso” (legge 457/78, art. 31).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle forniture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva – industriale, artigianale, commerciale e agricola – la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Per quanto attiene le finiture esterne, quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura sono di manutenzione straordinaria gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Per quanto attiene gli elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali

scale e rampe, tetto, sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti la posizione e i caratteri originari.

Per quanto attiene murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne, sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti la posizione e i caratteri originari.
- ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

Per quanto attiene tramezze e aperture interne, sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

Per quanto attiene le finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- riparazione e sostituzione.

Per quanto attiene impianti ed apparecchi igienico sanitari, sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

Per quanto attiene impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi), sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, anche se svolti in tempi successivi, non debbono costituire insieme sistematico di opere né determinare un sostanziale mutamento tipologico della costruzione esistente, considerata nel suo insieme. In particolare, detti interventi non debbono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e del carattere dei materiali della copertura e delle posizioni e dimensioni delle aperture verso l'esterno.

Salvo diverse disposizioni di legge, gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, a denuncia di inizio attività (DIA) o all'art. 26 legge 47/85.

La domanda di autorizzazione, la denuncia di inizio attività (DIA) o l'art. 26 legge 47/85 deve essere corredata da elaborati idonei a localizzare l'intervento nonché dal progetto delle opere da eseguire.

Detti elaborati debbono consistere, almeno in:

- una planimetria generale in scala 1:1000 raffigurante il contesto circostante la costruzione esistente da mantenere;
- un progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, redatto - ove necessario - da un tecnico abilitato, con eventuali dettagli particolari in scala maggiore, differenziando, con opportune

coloriture, le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

- una documentazione fotografica delle parti esterne della costruzione eventualmente interessate dagli interventi;
- una descrizione del sistema fognario esistente con precisa indicazione del recapito finale e dell'ubicazione e dimensionamento dell'impianto di depurazione.

Ove i lavori non abbiano inizio entro 180 giorni dal rilascio dell'autorizzazione, questa decade a tutti gli effetti.

L'autorizzazione può essere rilasciata anche ai soggetti che, seppure proprietari e comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dagli interventi, abbiano titolo per il possesso o la detenzione delle medesime.

ART. 16.2.3 - INTERVENTO DI RESTAURO

Sono di restauro gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio esistente anche mediante la realizzazione di un insieme sistematico di opere per la conservazione, il recupero e la ricomposizione di costruzioni, di manufatti, di reperti o di spazi per sé significativi o che appartengono ad ambienti o complessi meritevoli di tutela, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici.

Sono da considerarsi di restauro i seguenti interventi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che sino parte di edifici ambientali e complessi meritevoli, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Gli interventi di restauro possono comportare mutamento della destinazione d'uso solo se si tratti di restituire alla costruzione il documentato uso originario, compatibile con gli elementi tipologici e strutturali della costruzione stessa e sia ammesso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Gli interventi di restauro, che non prevedano cambi di destinazione d'uso, sono soggetti a concessione gratuita o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La relativa domanda deve essere corredata, oltre che dalle autorizzazioni degli organi competenti, da tutti i documenti ed elaborati di progetto necessari a rappresentare lo stato di fatto esistente e gli effetti dell'intervento di restauro proposto; detti documenti ed elaborati devono consistere, almeno, in:

- ◇ una planimetria generale in scala 1:1000 che consenta di individuare la posizione della costruzione da restaurare nel contesto urbano;
- ◇ un rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, relativi a tutti i piani (anche non abitati), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (quali pavimenti, rivestimenti, infissi);
- ◇ una relazione descrittiva degli elementi storicamente o architettonicamente significativi, nonché degli stati interni ed esterni (eventuali allegati grafici in scala 1:50);

- ◇ una documentazione fotografica a colori della stato di fatto;
- ◇ una relazione descrittiva delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso della costruzione con eventuali note storico-artistiche e di tipologia sociale;
- ◇ progetto di restauro (piante, prospetti, sezioni) in scala 1:100, con i necessari dettagli in scala maggiore, con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli locali nonché con la dimensione di detti locali e delle relative aperture;
- ◇ progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- ◇ descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- ◇ descrizione della modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani o ciò destinati.

Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse vengano comunque danneggiate, deve essere eseguito il ripristino, previo ottenimento di specifica concessione, nell'attesa della quale i lavori in corso debbono essere sospesi. A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti dall'ufficio della Amministrazione Comunale; deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

La concessione o l'autorizzazione sono rilasciate soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene. L'autorizzazione può essere rilasciata anche ai soggetti che, seppure proprietari e comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dagli interventi, abbiano titolo per il possesso o la detenzione delle medesime.

ART. 16.2.4 - INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono di risanamento conservativo gli interventi volti principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso così da consentirne destinazioni d'uso compatibili con detti elementi. Gli interventi nel loro insieme - comunque - non debbono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Per quanto attiene le finiture esterne, quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura sono di risanamento conservativo gli interventi di:

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Per quanto attiene gli elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali scale e rampe, tetto, sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate;
- il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale; l'impiego di materiali e tecniche congruenti con

- i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- per documentate necessita statiche o per mutate esigenze d'uso, integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utili; non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per quanto attiene le murature perimetrali, tamponamenti e le aperture esterne, sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà;
- parziali modifiche dei prospetti nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento;
- il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione.

Per quanto attiene le tramezze e le aperture interne, sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Per quanto attiene le finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Per quanto attiene impianti ed apparecchi igienico sanitari, sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

Per quanto attiene impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi), sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Salvo diverse disposizioni di legge, gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99 nel caso in cui comportino mutamento delle destinazioni d'uso in atto; ove detti interventi sia però diretti al recupero abitativo di unità immobiliare o di costruzioni esistenti, gli stessi sono soggetti ad autorizzazione o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La relativa domanda deve essere corredata da tutti gli elaborati necessari a rappresentare lo stato di fatto esistente e gli effetti dell'intervento di risanamento conservativo proposto; detti elaborati debbono consistere, almeno in:

- ◇ una planimetria generale in scala 1:1000 che consenta di individuare, nel contesto urbano, la costruzione oggetto dell'intervento;
- ◇ un rilievo dello stato di fatto in scala 1:100;
- ◇ una documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- ◇ una relazione descrittiva delle caratteristiche e delle destinazione d'uso della costruzione;
- ◇ progetto di risanamento (piante, prospetti, sezioni) in scala 1:100, con i necessari dettagli in scala maggiore, con l'indicazione della destinazione d'uso, delle dimensioni e delle relative aperture dei singoli locali;
- ◇ progetto dell'impianto di fognatura con l'indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- ◇ descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie delle canne fumarie e dei camini;
- ◇ descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinato.

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene. L'autorizzazione può essere rilasciata anche ai soggetti che, seppure proprietari e comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dagli interventi, abbiano titolo per il possesso o la detenzione delle medesime.

ART. 16.2.5 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

"Gli interventi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio" (legge 457/78, art. 31).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Per quanto attiene le finiture esterne, quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura sono di ristrutturazione edilizia gli interventi di:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

Per quanto attiene gli elementi strutturali quali fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali scale e rampe, tetto, sono di ristrutturazione i seguenti interventi:

- il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;
- il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuta la posizione dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;
- modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;

- la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

Per quanto attiene le murature perimetrali, tamponamenti e le aperture esterne, sono di ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- in casi di comprovata necessità, il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuta la posizione dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Per quanto attiene tramezze e aperture interne, sono di ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Per quanto attiene le finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

Per quanto attiene impianti ed apparecchi igienico sanitari, sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Per quanto attiene impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi), sono di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- installazione degli impianti e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- ◇ una planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:100) che consenta di individuare la collocazione, nel contesto urbano, della costruzione esistente nonché in rapporto con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- ◇ rilievo dello stato di fatto dell'edificio da ristrutturare nonché delle destinazioni d'uso in atto;
- ◇ documentazione fotografica delle parti esterne della costruzione;
- ◇ progetto di ristrutturazione (pianche, prospetti, sezione) in scala 1:100, con l'individuazione specifica delle strutture esistenti da mantenere, di quelle da demolire e di quelle da realizzare (con eventuali dettagli in scala maggiore), con la descrizione dei materiali da conservare e di quelli nuovi da impiegare e con l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione nonché con la dimensione di detti locali e delle relative aperture;
- ◇ progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- ◇ descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- ◇ descrizione della modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinati;

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare

interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene di cui si tratta.

ART. 16.2.6 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione parziale o totale del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati mediante **piano di recupero** ai sensi dell'articolo 28 della legge 457/78 ovvero **piano particolareggiato** ai sensi dell'articolo 13 della legge 1150/42 ed assentiti mediante autorizzazione rilasciata in seguito all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; è prevista la sottoscrizione di una convenzione nella quale siano fissati gli impegni che l'operatore assume nei confronti dell'Amministrazione comunale e siano regolati i criteri e le modalità di attuazione dell'intervento edificatorio, che potrà avvenire anche tramite più interventi edilizi assentibili con concessioni onerose.

L'approvazione del progetto avviene secondo le norme di cui alla legge regionale 23 giugno 1997 n. 23 e gli allegati sono quelli indicati nella delibera della Giunta Regionale del 10 aprile 1984 n. 3/38054.

L'autorizzazione è rilasciata soltanto ai proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento e solo se rappresentano almeno il 75 % della rendita catastale degli immobili.

ART. 16.2.7 - INTERVENTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Sono di piano di lottizzazione gli interventi rivolti a determinare il nuovo disegno del tessuto urbanistico-edilizio di una zona totalmente inediticata per la quale il Piano Regolatore Generale preveda la preventiva approvazione di un piano attuativo per procedere alla utilizzazione edificatoria dell'area stessa.

Ai sensi dell'articolo 28 della legge 1150/42 così come modificata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765 è prevista la sottoscrizione di una convenzione nella quale siano fissati gli impegni che l'operatore assume nei confronti dell'Amministrazione comunale e regolati i criteri e le modalità di attuazione dell'intervento edificatorio, che potrà avvenire anche tramite più interventi edilizi assentibili con concessioni onerose.

L'approvazione del progetto avviene secondo le norme di cui alla legge regionale 23 giugno 1997 n. 23 e gli allegati sono quelli indicati nella delibera della Giunta Regionale del 10 aprile 1984 n. 3/38054.

L'autorizzazione è rilasciata soltanto ai proprietari delle aree interessate dall'intervento e solo se presentata dalla totalità dei proprietari stessi.

ART. 16.2.8 - INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono di ampliamento gli interventi volti ad aumentare la superficie lorda d'uso o l'altezza di uno o più piani di costruzioni esistenti; detto aumento si intende realizzato indipendentemente dall'incremento volumetrico, anche quando superfici esistenti vengano ad assumere - per conformazione fisica o per destinazione d'uso - caratteristiche tali da dover essere computate nella superficie lorda d'uso. Non sono di ampliamento gli interventi volti esclusivamente ad integrare i servizi igienico-sanitari per adeguarli alle norme vigenti alla data di approvazione del presente R.E. o sopravvenienti, nonché quelli tecnologici di costruzioni esistenti.

Sono di sopralzo interventi volti ad incrementare l'altezza di costruzioni esistenti che comportino o meno l'ampliamento di cui al comma precedente.

Gli interventi di ampliamento e di sopralzo sono soggetti a concessione onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La relativa domanda deve essere corredata dai documenti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene di cui si tratta.

ART. 16.2.9 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio (sul suolo, nel soprassuolo o nel sottosuolo) non disciplinati nei precedenti articoli, ivi compresi quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, di posa sul suolo di involucri pure se privi di ormeggio fisso (salvo che si tratti di deposito di materiali o di esposizioni di merci a cielo libero su aree non soggette ai vincoli di cui alle legge n° 1089 e n° 1497 del 1939 e successive modifiche e integrazioni), di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate (quali tendoni, palloni, boxes, tettoie e pensiline), di impiego di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili non come mezzi di trasporto ma per la permanenza di persone o il deposito di beni.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- ◇ l'estratto autentico di mappa del mappale interessato comprensivo di una zona circostante di 100 m1. di raggio;
- ◇ una planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:1000) che consenta di individuare nel contesto urbano o territoriale l'area interessata dall'intervento nonché le eventuali preesistenti (naturali e non) e le opere di urbanizzazione primaria esistenti.
- ◇ planimetria dell'area in scala 1:200 con le quote ed i calcoli necessari alla verifica della superficie del lotto, alla dimostrazione del rispetto dei dati stereometrici e delle distanze e con l'indicazione e la descrizione, anche relativamente alla destinazione d'uso, delle costruzioni e dei manufatti edilizi esistenti nel contorno;
- ◇ progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i prospetti di tutte i fronti con la descrizione dei materiali e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché con il dimensionamento delle relative aperture, almeno due sezioni atte a rappresentare compiutamente le quote in verticale dell'edificio I;
- ◇ pianta del piano terreno di ogni edificio sulla quale siano indicati:
 - 1) l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
 - 2) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - 3) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - 4) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - 5) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico); l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
 - 6) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

- ◇ i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate della costruzione, in scala 1:20, con relative piante e sezioni.
- ◇ progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- ◇ descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- ◇ descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati;
- ◇ tabella con il calcolo delle quantità necessarie per la liquidazione degli oneri di concessione;
- ◇ tabella con la dimostrazione del rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario dell'area interessata dalla costruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter utilizzare ai fini edificatori l'area stessa.

ART. 16.2.10 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

Sono di ricostruzione, se realizzati in luogo di precedente costruzione demolita o crollata, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio (sul suolo, nel soprasuolo o nel sottosuolo) non disciplinati nei precedenti articoli, ivi compresi quelli di urbanizzazione secondaria, di posa sul suolo di involucri pure se privi di ormeggio fisso (salvo che si tratti di deposito di materiali o di esposizioni di merci a cielo libero su aree non soggette ai vincoli di cui alle legge n° 1089 e n° 1497 del 1939 e successive modifiche e integrazioni), di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate (quali tendoni, palloni, boxe, tettoie e pensiline), di impiego di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili non come mezzi di trasporto ma per la permanenza di persone o il deposito di beni.

Gli interventi di ricostruzione sono soggetti a concessione onerosa o DIA ai sensi della L.R. 22/99.

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- ◇ l'estratto autentico di mappa del mappale interessato compensativo di una zona circostante di 100 ml. di raggio;
- ◇ una planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:1000) che consenta di individuare nel contesto urbano o territoriale l'area interessata dall'intervento nonché le eventuali preesistenti (naturali e non) e le opere di urbanizzazione primaria esistenti.
- ◇ planimetria dell'area in scala 1:200 con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione - anche relativamente alla destinazione d'uso delle costruzioni e dei manufatti edilizi esistenti nel contorno per la verifica delle relative distanze;
- ◇ progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché con il dimensionamento delle relative aperture;
- ◇ pianta del piano terreno di ogni edificio sulla quale siano indicati:
 - 7) l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
 - 8) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - 9) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - 10) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - 11) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
 - 12) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione

- ◊ delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- ◊ particolari costruttivi ed architettonici delle facciate della costruzione, in scala 1:20, con relative piante e sezioni.
- ◊ progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- ◊ descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- ◊ descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati.

La concessione è rilasciata soltanto al proprietario dell'area interessata dalla costruzione o ricostruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter utilizzare ai fini edificatori l'area stessa.

ART. 16.2.11- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione gli interventi rivolti a rimuovere, del tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione o di ampliamento in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alle procedure descritte per tali interventi ed oggetto dell'autorizzazione o della concessione relative all'intervento cui accedono o preludono.

Le demolizioni che abbiano invece carattere autonomo sono soggette ad autorizzazione oppure - ove comportino trasformazione urbanistica del territorio comunale o interessino aree o costruzioni soggette ai vincoli di cui alle leggi n° 1089 e n°1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni - a concessione gratuita o DIA ai sensi della L.R. 22/99; la domanda deve essere corredata, sempreché la consistenza dell'intervento sia tale da porne l'esigenza, da:

- ◊ una planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:1000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento;
- ◊ rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- ◊ relazione circa le modalità tecniche della demolizione.
- ◊ Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione alla demolizione è subordinato:
- ◊ alla libertà da persone o cose del fabbricato da demolire;
- ◊ all'adeguata garanzia di salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o -in caso di demolizione parziale - della porzione di costruzione per la quale non si prevede la demolizione;
- ◊ all'impegno di procedere alla immediata rimozione delle macerie, indicando le modalità di smaltimento, nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
- ◊ all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- ◊ all'impegno di sistemare e di eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una diversa utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, il Responsabile può provvedere in danno all'inadempiente.

La concessione e l'autorizzazione sono rilasciate soltanto al proprietario della costruzione da demolire od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.

A seguito della demolizione o del crollo di costruzioni o di manufatti edilizi esistenti o di loro parti, la ricostruzione può essere intrapresa solo previa acquisizione del titolo di cui al precedente art.

16.2.10. Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizione ovvero si verifichino crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare della concessione o dell'autorizzazione è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al Sindaco della demolizione effettuata o del crollo verificatosi con la contestuale presentazione di istanza affinché sia assentita la variante ovvero rilasciato nuovo titolo abilitativo.

ART. 16.2.12 - OPERE INTERNE

Sono considerate opere interne e perciò non soggette né a concessione né ad autorizzazione le opere di manutenzione, di restauro, di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione relative a pertinenze ove le opere medesime sono interne a costruzioni esistenti ed abbiano le caratteristiche ed i requisiti di cui all'art. 26 della legge 28/02/85 n. 47 che disciplina gli adempimenti posti a carico di quanti intendano realizzare opere interne e le relative sanzioni.

Ai fini dell'applicazione sul territorio comunale della norma sopra richiamata:

- per **"sagoma"** si intende la linea continua del contorno esterno della costruzione in soprassuolo e sottosuolo;
- per **"costruzione"** si intende qualsiasi manufatto edilizio in muratura, legno, metallo, cemento armato o calcestruzzo, a prescindere dalla sua destinazione d'uso e dalla sua collocazione in soprassuolo o sottosuolo, che definisca uno spazio chiuso su ogni lato;
- per **"prospetti"** qualsiasi fronte (ivi compreso quello di copertura) della costruzione, con tutti i suoi elementi anche di dettaglio e con gli infissi;
- per **"superficie utile"** si intende la superficie di tutti i piani della costruzione al netto dei soli muri perimetrali, prescindendo dalla destinazione d'uso delle superfici stesse;
- per **"unità immobiliare"** si intende la porzione di fabbricato (un vano od un complesso di vani) avente organizzazione funzionale propria ed unitaria (quali, ad esempio, l'alloggio, la cantina, l'autorimessa, il negozio, le parti comuni di una costruzione condominiale, il capannone costituente o meno parte di un più vasto insediamento produttivo, l'ufficio);
- le **"destinazioni d'uso"** sono quelle individuate nelle N.T.A. del PRG.

ART. 16.2.13 - INTERVENTI DI MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a realizzare qualunque mutamento dell'uso di costruzioni esistenti ovvero di singole unità immobiliari o di parti di queste ultime superiori ad un terzo della superficie dell'unità immobiliare stessa. Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono soggetti alla disciplina dettata per gli interventi a mezzo dei quali la variazione stessa è ottenuta.

Qualora l'intervento non richieda l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dalla sola documentazione necessaria ad accertare il rispetto delle disposizioni di PRG in materia di destinazione d'uso nonché delle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; la suddetta domanda deve altresì contenere gli elementi necessari perché possa essere determinato l'eventuale conguaglio del contributo di concessione.

ART. 16.2.14 - INTERVENTI RELATIVI ALLE PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di altri beni immobili e siano posti o da porre su detti beni o sulla loro area di pertinenza.

Gli interventi relativi a pertinenze, quando ricompresi in interventi disciplinati dalle precedenti

norme del presente capo, sono disciplinati dalle stesse con riferimento all'intervento principale cui afferiscono.

Ove però la pertinenza non debba essere computata nel calcolo della superficie lorda d'uso, come definita nelle N.T.A. del P.R.G. ovvero gli interventi siano relativi esclusivamente alla pertinenza stessa, sono comunque soggetti ad autorizzazione, salvo diverse disposizioni di legge.

La domanda per gli interventi relativi alle pertinenze, quando non ricompresi in interventi edilizi descritti negli articoli precedenti del presente capo, deve essere corredata dai seguenti documenti:

- ◇ una planimetria generale (in scala compresa tra 1:2000 e 1:1000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento;
- ◇ progetto dell'opera (in scala 1:100) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da impiegare.

ART. 16.2.15 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla realizzazione di :

- distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali o simili;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione;

Salvo diverse disposizioni di legge, gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti ad autorizzazione; sono invece soggetti a concessione edilizia gratuita ogni qualvolta interessino aree o edifici soggetti ai vincoli di cui alle leggi 1089 e 1497 del 1939 e successive modificazioni e integrazioni. E' fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo.

La domanda per gli interventi diversi o per opere minori deve essere corredata dai seguenti documenti:

- ◇ una planimetria generale (in scala compresa tra 1:2000 e 1:1000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento;
- ◇ progetto dell'opera (in scala 1:100) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da impiegare.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La concessione e l'autorizzazione sono rilasciate soltanto al proprietario dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento od a chi abbia diverso adeguato titolo per l'utilizzazione edificatoria dell'area o per disporre dell'edificio.

ART. 16.2.16 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze transitorie e destinati ad essere integralmente rimossi entro un periodo non superiore a 5 mesi, sono soggetti a concessione edilizia gratuita, nella quale sono espressamente indicati il termine entro cui il manufatto sarà rimosso, a spese e cura del concessionario.

La concessione di cui sopra è rilasciata previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro una data specificamente individuata, all'integrale rimozione del manufatto, con l'espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in caso di eventuale inadempienza.

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

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio deve consegnare al Comune, all'atto del rilascio della concessione, fideiussione bancaria per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area; la determinazione dell'importo compete al funzionario all'uopo incaricato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, caso per caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

La concessione di cui al presente articolo, che non sostituisce a nessun effetto la diversa concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, è rilasciata al proprietario dell'area od a chi abbia diverso titolo adeguato per utilizzare l'area stessa.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento di cantieri edili, impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, per i quali non è necessaria alcuna autorizzazione edilizia.

ART. 17 - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il soggetto legittimato ad ottenere l'autorizzazione o la concessione edilizia per l'intervento urgente, è tenuto a dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile ed a presentare, entro quindici giorni dall'inizio dei lavori medesimi, domanda di autorizzazione o di concessione.

ART. 18 - VARIANTI AI PROGETTI ASSENTITI

Le varianti ai progetti assentiti possono essere attuate previo ottenimento dell'autorizzazione o della concessione in variante ove le variazioni abbiano carattere essenziale alla luce delle vigenti disposizioni di legge.

Ove, però, dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti e non in contrasto con quelli eventualmente adottati, non comportino modifiche della sagoma, della superficie utile e della destinazione d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari nonché del numero di queste ultime, le stesse possono essere realizzate senza preventiva autorizzazione o concessione in variante. In tal caso l'approvazione delle varianti deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Nell'attestazione dell'avvenuta approvazione delle varianti in corso d'opera, il Responsabile comunica l'eventuale maggiore contributo dovuto dal concessionario in relazione alle varianti realizzate. Valgono al riguardo, le definizioni di cui al precedente art. 16.2.12.

Sono comunque necessarie le preventive concessioni o autorizzazione in variante ove si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497 e successive modifiche e integrazioni nonché ove si tratti di interventi di restauro.

ART. 19 - INTERVENTI NON ULTIMATI

Ove l'opera oggetto di concessione non risulti abitabile o agibile nel termine prescritto, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato, ai sensi dei precedenti articoli, come

l'intervento originario.

Qualora però l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento è considerato come intervento di ristrutturazione ed è assentito con concessione gratuita.

ART. 20 - RECINZIONI

Il proprietario può - in qualunque tempo - chiudere il proprio terreno, edificato o meno che sia e a prescindere dalla destinazione d'uso prevista dal PRG, con recinzione costituita da siepe con inserita rete metallica tenuta ad altezza non superiore a m1 1,50 rispetto alla quota della strada pubblica o di uso pubblico più vicina.

Recinzioni diverse possono essere realizzate solo nelle zone classificate dal PRG come zone B1, B2, B3, C1, D1, D2, D3, D4, St, Sp oppure prevista da progetti approvati dal Consiglio Comunale e da Piani Esecutivi relativi ad opere di pubblica utilità, di uso pubblico o di interesse generale.

Dette recinzioni debbono avere altezza non superiore a m1. 1,50 rispetto alla quota della strada pubblica o di uso pubblico più vicina.

Tale altezza può essere portata fino ad un massimo di m1 2.00 ove l'area da recintare sia usata per insediamenti aventi destinazione produttiva, per l'urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in ferro o in rete metallica o in legno - con zoccolo di altezza non superiore a m1. 0,50 - o in mattoni pieni o in calcestruzzo ed avere una trasparenza pari, per ciascuno metro quadrato di superficie, al 50% della superficie stessa.

Eventuali soluzioni, diverse quanto a materiali usati od a trasparenza, saranno valutate ed ammesse con riferimento anche al loro positivo inserimento ambientale ed alla loro rispondenza e specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.

Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito dovranno rispettare gli allineamenti prescritti - in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi varie e dei marciapiedi nonché di rispetto di eventuali allineamenti preesistenti - nella concessione edilizia o con specifico provvedimento emesso dal Responsabile a seguito della comunicazione scritta di cui al successivo comma ed entro 20 giorni dalla ricezione della comunicazione scritta.

Salvo diverse disposizioni di legge, la realizzazione di recinzioni è soggetta a concessione edilizia gratuita o a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di recinzione costituita da siepe; in quest'ultimo caso, il soggetto che intende realizzare la recinzione è tenuto a darne comunicazione scritta al Sindaco almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori di piantumazione solo nel caso che la siepe sia limitrofa a spazi pubblici o di uso pubblico. Ove la recinzione riguardi aree edificate e costituisca perciò pertinenza di edifici esistenti, la stessa è soggetta ad autorizzazione o a denuncia di inizio attività.

Le recinzioni da realizzare quali pertinenze dei nuovi fabbricati a destinazione - totalmente o prevalentemente - residenziale dovranno disporre di appositi arretramenti - da realizzarsi lungo le vie di accesso private o pubbliche -, da destinare a parcheggio privato, direttamente accessibili dagli spazi pubblici.

ART. 21 - PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Gli spazi scoperti di pertinenza dei nuovi fabbricati, con qualsiasi destinazione d'uso prevista, all'esterno della recinzione e prospiciente la pubblica via dovranno essere sistemati e mantenuti in efficienza dai proprietari delle aree sulle quali vengono ricavati.

La relativa pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali analoghi a quelli utilizzati per la

pavimentazione degli spazi pubblici adiacenti eventualmente esistenti ovvero con i materiali indicati nel provvedimento di concessione.

Tali spazi a parcheggio privato potranno essere evidenziati attraverso opportuna segnalazione orizzontale o verticale ma non potranno essere in alcun modo delimitati.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dagli elaborati che - di caso in caso - risulteranno necessari per un'adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

L'autorizzazione è rilasciata al proprietario dell'area od a chi abbia diverso titolo per utilizzare l'area medesima.

ART. 22 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e di giardini o, comunque, alla sistemazione od all'attrezzatura del terreno non utilizzato per l'edificazione - sempre che l'uso in atto del terreno stesso non sia quello agricolo - , all'allacciamento di edifici esistenti ai servizi a rete, consistenti in scavi - anche su suolo pubblico - di lunghezza massima di m. 15 e di profondità massima m. 1 con posa delle condutture e con realizzazione dei piccoli manufatti necessari ad allacciare singole utenze alle reti dei servizi.

Tali interventi sono assentiti con le procedure stabilite per gli interventi edilizi principali ai quali sono associati.

Salvo diverse disposizioni di legge, ove però essi abbiano carattere autonomo, sono soggetti a concessione gratuita se riguardano aree o complessi vincolati ai sensi delle leggi 01/06/1939 n° 1089 e 26/06/1939 n° 1497; sono soggetti a concessione edilizia se sono volti a mutare l'uso delle aree interessate dall'intervento oppure se sono tali da comportare trasformazione urbanistica di dette aree; negli altri casi sono soggetti ad autorizzazione.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da elaborati grafici, in scala adeguata, che rappresentino le sistemazioni proposte, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto.

La concessione è rilasciata al proprietario dell'area od a chi abbia diverso adeguato titolo per utilizzare l'area medesima.

Per l'autorizzazione vale invece quanto previsto a proposito degli interventi di manutenzione straordinaria.

Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o che abbiano diverso carattere ma siano eseguite all'esterno del perimetro del centro edificato individuato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22/10/1971 n° 865, non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

ART. 23 - OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Salvo diverse disposizioni di legge, la delibera con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti peraltro essere corredata da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche, ciò ai sensi dell'art. 4 punto 16 della legge 28/12/96 n° 662.

Capo V - Uso e manutenzione degli edifici

ART. 24 - LICENZA D'USO

Ultimati i lavori nessun edificio o manufatto in genere potrà essere occupato parzialmente o totalmente senza licenza d'uso rilasciata dal Responsabile dell'ufficio tecnico.

Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici o di loro parti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di risanamento conservativo o di mutamento della destinazione d'uso.

La licenza d'uso non esime dall'obbligo di munirsi del nulla osta all'esercizio di attività lavorativa e di depositi previsto dal Regolamento di Igiene e Sanità o da altre disposizioni vigenti in materia.

ART. 25 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

E' fatto obbligo al proprietario di mantenere gli edifici ed i manufatti in genere in condizioni di perfetta manutenzione, di sicurezza, di abitabilità e di decoro. Quando tali condizioni vengano a mancare, il proprietario deve provvedere ai necessari interventi di manutenzione e ripristino nei termini eventualmente fissati dal Responsabile.

In caso di inadempienza del proprietario il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può disporre l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari in danno del proprietario stesso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, in ogni momento, disporre ispezioni volte ad accertare le condizioni di cui al primo comma, degli edifici e dei manufatti.

In caso di accertato pericolo per l'igiene, la sanità o la sicurezza pubbliche il Sindaco emana i necessari provvedimenti contingibili ed urgenti.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di tinteggiatura delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a suo insindacabile giudizio, ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo per l'intervento, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

TITOLO 2° - NORME PROCEDURALI

ART. 26 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Con il certificato di destinazione urbanistica il Responsabile attesta la classificazione, per lo specifico terreno, della zona prevista dal PRG e dalle sue eventuali varianti adottate nonché l'intervenuta approvazione o adozione di eventuali piani esecutivi e la disciplina urbanistica degli stessi dettata per il terreno medesimo.

Al certificato è allegata, quale parte integrante del certificato stesso, copia conforme per estratto della norma di attuazione relativa alla zona in cui si trova il terreno nonché delle norme urbanistiche di attuazione degli eventuali piani esecutivi.

Il Responsabile, su domanda del proprietario, nei termini previsti dall'art. 18 - della legge n°

47/1985, rilascia il certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno specifico terreno; la domanda deve essere corredata dall'estratto di mappa relativo alle aree cui la domanda stessa si riferisce e da un estratto dello strumento urbanistico vigente sulle quali è indicato con contorno il lotto interessato dalla richiesta.

Il certificato ha la validità prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 27 - PRE-PROGETTO

Quanti, avendone titolo, intendono dar corso ad interventi soggetti a preventiva approvazione di piano esecutivo, possono presentare al Sindaco un pre-progetto.

Il pre-progetto deve essere costituito almeno dai seguenti elaborati:

- breve relazione contenente la descrizione dell'impostazione progettuale, delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni nonché delle soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture varie e tecnologiche nonché della dotazione e della collocazione delle aree a standard; la relazione deve altresì contenere tutti gli eventuali ulteriori elementi utili per la conoscenza delle caratteristiche e della portata dell'intervento;

- planivolumetria di massima, in adeguata scala, idonea a verificare sia il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del PRG e del presente Regolamento sia la congruità dell'inserimento della edificazione nel contesto urbano territoriale e nell'ambiente circostante.

Gli elaborati di cui sopra possono anche prospettare più soluzioni tra di loro integralmente o parzialmente alternative.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito.

Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa alla eventuale successiva domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, pur non costituendo, in alcun modo, titolo per il rilascio della stessa; il parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia sulla domanda di autorizzazione o di concessione, se difforme da quello reso per il pre-progetto, dovrà essere congruamente motivato; altrettanto motivato dovrà essere l'eventuale diniego di autorizzazione o di concessione che faccia seguito ad esito favorevole dell'esame del pre-progetto, salvo che il diniego stesso non sia disposto in relazione a pareri o prescrizioni di Autorità che, estranee all'Amministrazione Comunale, non siano state investite dall'esame del pre-progetto.

La comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico non equivale - in alcun modo - a concessione edilizia e non costituisce assenso per l'esecuzione di alcuna opera, nemmeno preparatoria.

ART. 28 - AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale e corredata dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi nonché da documentazione idonea a dar prova del possesso del titolo necessario e per la puntuale e completa individuazione dell'intervento.

Oltre agli elaborati previsti per ciascun intervento, il progetto è formato da una tavola di verifica della conformità del progetto stesso alle prescrizioni del PRG, con la dimostrazione dei calcoli dei dati stereometrici e degli elementi necessari al rispetto delle prescrizioni igienico-edilizie.

Gli elaborati grafici - da presentare *in 3 copie* - debbono essere costituiti da tipi riducibili in formato UNI A-4, opportunamente quotati. Le rappresentazioni dello stato di fatto debbono essere accompagnate da contestuale dichiarazione dell'estensore sulla loro assoluta corrispondenza a verità.

La domanda e gli elaborati debbono essere sottoscritti, sin dal momento della loro

presentazione, dal richiedente e - ove necessario - dal progettista.

Il Responsabile, visto il parere del competente ufficio ASL, assume le proprie determinazioni e dispone per la comunicazione (a mezzo di notificazione o di lettera raccomandata a.r.) delle stesse al richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della domanda o degli atti o documenti eventualmente richiesti.

Gli effetti dell'eventuale mancata adozione delle necessarie determinazioni sono disciplinati dalle norme di legge vigenti in materia.

Le autorizzazioni sono redatte sui moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, compilati dal competente ufficio e sottoscritti dal Responsabile; alle autorizzazioni è allegata una copia degli elaborati di progetto.

L'eventuale diniego all'autorizzazione è motivato con riferimento a specifiche disposizioni di legge o di regolamento o previsioni degli strumenti urbanistici od ai profili di ordine estetico, ambientale o paesaggistico che non consentono l'autorizzazione delle opere progettate o, infine, alla mancata acquisizione dei necessari pareri favorevoli, autorizzazioni, nullaosta, visti ed altri necessari per il rilascio dell'autorizzazione in base a norme di legge o di regolamenti.

Il direttore e l'assuntore dei lavori debbono essere indicati, con comunicazione scritta indirizzata al Responsabile, entro 10 giorni dal rilascio dell'autorizzazione e comunque prima dell'inizio dei lavori. La nomina del direttore dei lavori può essere non effettuata nei soli casi in cui la vigente legislazione in materia consenta l'esecuzione delle opere oggetto di autorizzazione senza l'intervento di questa figura.

ART. 29 - CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale e corredata dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi nonché da documentazione idonea a dar prova del possesso del titolo necessario e da ogni ulteriore elaborato prescritto da norme di legge o di regolamento o necessario per la puntuale e completa localizzazione dell'intervento.

Oltre agli elaborati previsti per ciascun intervento, il progetto è formato da una tavola di verifica della conformità del progetto stesso alle prescrizioni del PRG, con la dimostrazione dei calcoli dei dati stereometrici, degli elementi necessari al rispetto delle prescrizioni igienico-edilizie ed alla determinazione dei contributi e degli oneri di concessione.

Gli elaborati grafici - da presentare in 3 copie - debbono essere costituiti da tipi riconducibili in formato UNI A4 opportunamente quotati. Le rappresentazioni dello stato di fatto, le misurazioni (e/o i relativi risultati finali) delle superfici (di aree e fabbricati esistenti), dei distacchi, delle distanze e dei volumi esistenti, debbono essere accompagnate da contestuale dichiarazione dell'estensore sulla loro assoluta corrispondenza a verità con riferimento alla situazione dei luoghi.

La domanda e gli elaborati debbono essere sottoscritti, sin dal momento della loro presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, visto il parere del competente ufficio dell'ASL e sentito il parere della Commissione Edilizia, assume le proprie determinazioni anche a riguardo del contributo dovuto e dispone per la comunicazione (a mezzo di notificazione o di lettera raccomandata a.r.) delle stesse al richiedente entro 90 giorni dal ricevimento della domanda o degli atti o documenti eventualmente richiesti.

L'emanazione, il rilascio e l'efficacia della concessione edilizia nonché l'avviso di avvenuta emanazione sono disciplinati dalle disposizioni delle leggi nazionali o regionali vigenti in materia.

Gli effetti dell'eventuale mancata adozione delle necessarie determinazioni sono disciplinate dalle norme di legge vigenti in materia.

Le concessioni edilizie sono redatte sui moduli disposti dall'Amministrazione Comunale, compilate dal competente ufficio e sottoscritte dal Responsabile; alle concessioni è allegata una copia degli elaborati di progetto. L'eventuale diniego della concessione è motivato con riferimento alle disposizioni di legge o di regolamento od alle previsioni degli strumenti urbanistici od ai profili di ordine estetico, ambientale o paesaggistico che non consentono la realizzazione delle opere progettate

Il direttore e l'assuntore dei lavori debbono essere indicati, con comunicazione scritta indirizzata al Responsabile, in occasione dell'inizio dei lavori; il direttore e l'assuntore dei lavori debbono sottoscrivere detta comunicazione nonché, per presa visione, gli elaborati di progetto.

ART. 30 - DISPOSIZIONI COMUNI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA ED ALLA AUTORIZZAZIONE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali di autorizzazione o di concessione edilizia e dei relativi elaborati di progetto; può essere rilasciata copia del solo atto di autorizzazione o di concessione edilizia a chiunque ne faccia richiesta. Dei pareri, dei nullaosta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto acquisito in vista del rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia può essere data visione al titolare ed a quanti abbiano impugnato in sede giurisdizionale il provvedimento (i quali possono altresì ottenere copia degli stessi) nonché ad eventuali commissioni all'uopo costituite dal Consiglio Comunale; gli atti di cui trattasi restano comunque a disposizione dell'autorità giudiziaria.

Sul luogo ove hanno esecuzione i lavori deve essere affisso, in posizione tale da consentirne una piena visione ed una agevole lettura dallo spazio pubblico più vicino, un cartello di idonee dimensioni (non inferiori a mt 1x0.70 in caso di interventi di ristrutturazione e di restauro di interi fabbricati, di nuova costruzione, di ricostruzione, di sopralzo o di ampliamento) nel quale siano indicati il nome e cognome del titolare, del progettista, del direttore dei lavori edilizi, delle opere in cemento armato e degli impianti, se previsti, e dell'assuntore dei lavori, nonché il numero della concessione e la relativa data di rilascio.

In caso di trasferimento della proprietà o del titolo in forza del quale sono state rilasciate la concessione edilizia o l'autorizzazione, queste ultime sono trasferite di diritto ai successori od aventi causa dell'originario titolare, i quali debbono richiedere al competente ufficio comunale l'annotazione del trasferimento e della nuova titolarità sull'originale e su tutte le copie dell'atto di autorizzazione o di concessione edilizia, corredando la domanda con idonea documentazione. Sino alla suddetta richiesta il titolare originario resta responsabile della conformità delle opere alla concessione edilizia od all'autorizzazione.

L'eventuale decadenza dell'autorizzazione o della concessione edilizia è dichiarata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo accertamento da parte dell'ufficio comunale competente, ove i lavori non siano iniziati nel termine di un anno dalla data di ricevimento, da parte del titolare, dell'avviso di avvenuta emanazione della concessione edilizia o dell'atto di autorizzazione oppure ove i lavori non siano ultimati, così da rendere l'opera abitabile od agibile nel termine di tre anni dalla suddetta data, salvi il maggior termine previsto o la proroga concessa a norma delle disposizioni di legge vigenti in materia. L'autorizzazione o la concessione decadono anche ove, entrando in vigore prescrizioni o previsioni contrastanti con quelle applicate per il rilascio dei suddetti titoli, le opere non risultino ancora iniziate o - se iniziate - non siano completate entro il termine prescritto. L'inizio ed il completamento delle opere deve risultare da specifico accertamento da parte degli uffici comunali o da riconoscimento del titolare dell'autorizzazione o della concessione.

I lavori si intendono iniziati, ai sensi e per gli effetti del precedente comma, una volta realizzate le opere al riguardo individuate nel programma dei lavori.

Sono altresì dichiarate decadute le concessioni edilizie per interventi su costruzioni esistenti o le autorizzazioni allorché le costruzioni sulle quali debbono essere realizzati gli interventi abbiano, per

qualsiasi ragione, a rovinare, rendendo non più possibile l'esecuzione degli interventi progettati.

L'eventuale annullamento della concessione edilizia o dell'autorizzazione è pronunciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentito il parere della Commissione Edilizia.

ART. 31 - PIANI ESECUTIVI

Gli elaborati, i documenti, i pareri, le autorizzazioni ed ogni altro atto necessario per la predisposizione e per il completo esame dei piani esecutivi nonché le procedure di adozione e di approvazione dei piani stessi sono previsti e disciplinati dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti e nella fattispecie dalla legge 1150/1942 così come modificata dalla legge 765/1967 e dalla L.R. 23/1997 integrata dalle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale del 10 aprile 1984 n. 3/38054.

ART. 32 - PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recinzione il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici o di uso pubblico e l'area di pertinenza del fabbricato da costruire o da recintare.

Entro 40 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra, gli incaricati comunali, che provvederanno alla ricognizione anche avvalendosi di personale ausiliario messo a disposizione dal proprietario dell'area, consegnano al concessionario i punti fissi, di linea e di livello, ai quali il concessionario deve attenersi nell'esecuzione delle opere oggetto di concessione.

Di dette operazioni è redatto apposito verbale, che il concessionario ed il direttore dei lavori sottoscrivono per presa d'atto.

Ove gli incaricati comunali, nel corso delle operazioni di cui sopra, abbiano a rilevare difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie di progetto ne fanno rapporto al Responsabile il quale intima la sospensione dei lavori ed ingiunge al concessionario la presentazione di planimetrie adeguate all'accertato stato dei luoghi, entro 30 giorni da detta presentazione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, assume il provvedimento definitivo.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico o di uso pubblico, salva previa concessione; dette costruzioni debbono essere realizzate in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo ed i manufatti pubblici o di uso pubblico.

ART. 33 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE

Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Detti lavori debbono essere integralmente ultimati entro tre anni - od entro il diverso minor termine previsto dall'atto autorizzativo - dalla data di comunicazione della determinazione favorevole assunta dal Responsabile, pena la decadenza dell'atto medesimo.

Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente comma, deve richiedere al Responsabile che disponga una prima visita, appena l'opera raggiunge la quota della strada pubblica, per la verifica del rispetto dei punti fissi; una seconda visita deve essere richiesta quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti; una terza visita, a costruzione ultimata per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

Il Responsabile ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere - a mezzo di funzionari ed agenti comunali o di altri incaricati - visite straordinarie per accertare la conformità delle opere - in corso di esecuzione o eseguite - alla concessione od autorizzazione edilizia ed ai relativi allegati nonché sull'esatta loro classificazione.

ART. 34 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Responsabile ordina la sospensione dei lavori anche ove risulti che il direttore o l'assuntore dei lavori non provvedano all'effettiva direzione od esecuzione degli stessi ovvero le abbiano abbandonate senza che il concessionario abbia dato comunicazione al Responsabile del nuovo direttore o del nuovo assuntore; la sospensione può essere altresì ordinata ove l'assuntore dei lavori non ottemperi alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato mezzo di controllo che il Responsabile ritenga, caso per caso, opportuno.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando risultino rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione. Il periodo di tempo in cui i lavori sono restati sospesi per ordine del Responsabile non si computa nel termine di validità della concessione o dell'autorizzazione.

ART. 35 - LICENZA D'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ'

Le norme procedurali relative alla licenza d'uso (abitabilità o agibilità) sono regolate dal D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in applicazione dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993.

Al fine del rilascio del certificato (licenza di abitabilità o agibilità) il richiedente, nella persona del proprietario o di chi ne abbia titolo, avanza la richiesta al Sindaco allegando alla stessa:

- il certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. o in ferro, se rinnovate, ovvero certificazione del progettista e direttore dei lavori di idoneità statica dell'edificio accertata ai sensi del D.M. dei LL.PP. del 12 febbraio 1982,
- l'iscrizione al N.C.E.U. dell'immobile, recante l'attestazione dell'avvenuta presentazione,
- la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento delle murature ed il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche,
- il certificato di regolare esecuzione delle opere impiantistiche ai sensi della legge 46/90 e relativi regolamenti di attuazione.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile rilascia la licenza d'uso; entro questo termine egli può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per esse dichiarata abitabile o agibile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, la licenza d'uso si intende attestata. In tal caso l'Autorità competente nei successivi 180 giorni può disporre l'ispezione di cui al comma precedente ed, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

TITOLO 3° - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme generali per i cantieri

ART. 36 - RECINZIONI DEI CANTIERI

Prima di dar corso ai lavori edilizi, le aree interessate dall'intervento edificatorio debbono essere recintate con idonei materiali al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità di quanti si trovino all'esterno del cantiere; la recinzione deve avere le caratteristiche tali da poter essere facilmente e prontamente rimossa a lavori ultimati.

La recinzione deve avere un'altezza non inferiore a 2,00 m1 dalla quota della strada di accesso e deve essere opportunamente segnalata per consentirne la percezione sia di giorno che di notte.

Ove i lavori debbano essere eseguiti su edifici esistenti la recinzione deve avere le caratteristiche ed altezza adeguate a garantire la sicurezza e l'incolumità di cui sopra.

La recinzione non è prescritta in caso di lavori da realizzare all'interno di edifici esistenti o di lavori la cui consistenza sia tale da non comportare pericolo per l'incolumità e la sicurezza di terzi.

La recinzione delle aree o dell'edificio interessati dai lavori si intende assentita con la concessione o l'autorizzazione relative ai lavori stessi.

L'organizzazione del cantiere e la sua recinzione non sono consentite prima del rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

Per le opere interne e per gli interventi di manutenzione ordinaria soggetti a preventiva comunicazione la recinzione del cantiere, ove necessario, è consentita a seguito della comunicazione o della segnalazione prescritta per detti interventi.

Sono fatte salve disposizioni in materia di occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Nelle zone urbanistiche definite come centro storico e borghi antichi negli interventi sull'esistente le intelaiature dei ponteggi ed ogni manufatto di mascheramento o chiusura relativo a lavori anche di breve durata debbono essere autorizzati preventivamente dal competente Ufficio Comunale al fine di stabilire forme e tipi concordati atti a garantire un certo valore estetico.

In questi casi non è consentita l'apposizione di cartelli pubblicitari, eccetto quelli relativi alle ditte esecutrici dei lavori.

ART. 37 - PERMANENZA DEL CANTIERE - RIPRISTINI

Le attrezzature, gli impianti e le recinzioni di cantiere debbono essere rimossi non appena ultimati i lavori.

In caso di interruzione prolungata o di abbandono dei lavori, il Responsabile può prescrivere la rimozione, integrale o parziale, del cantiere e l'adozione delle necessarie misure di sicurezza.

Dopo la ultimazione dei lavori, deve essere ripristinato il suolo pubblico eventualmente interessato dalle opere di recinzione del cantiere.

ART. 38 - SICUREZZA NEI CANTIERI

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, con particolare riguardo ai d.lgs 494/96 e d.lgs 626/94.

ART. 39 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di pale meccaniche o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del responsabile del Servizio n. 1 della ASL, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

ART. 40 - ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera dovrà, nella richiesta di autorizzazione, specificare il recapito dello stesso materiale.

ART. 41 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ABBANDONATE

Le opere di demolizione di fabbricati o di parte di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono in ogni caso essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione e di eventuale bonifica.

CAPO II - Aree edificabili e norme generali per le costruzioni

ART. 42 - SALUBRITÀ' DEI TERRENI EDIFICABILI

Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento su terreni che siano serviti come discarica di rifiuti o sui quali sia stato depositato materiale insalubre o versati liquidi che comunque abbiano potuto inquinare il suolo, sono ammessi solo previa integrale bonifica dei terreni stessi così da escludere ogni possibile inquinamento della falda e salvaguardare la salute delle persone che vi lavoreranno.

Se il terreno oggetto di edificazione è interessato da corsi d'acqua superficiali, da invasi naturali dovranno essere adottati gli accorgimenti costruttivi atti ad evitare allagamenti.

Se è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee e superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature o alle strutture sovrastanti.

I muri dei sotterranei devono essere difesi dall'umidità trasmessa dal terreno circostante a mezzo di rivestimento con materiali impermeabili o con la creazione di adeguata intercapedine.

ART. 43 - DIVIETO AL RIUSO DI MATERIALI

Nelle costruzioni è vietato il riuso di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

E' altresì vietato l'uso, per i reinterri a ridosso dei fabbricati, di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati o non abbiano un sufficiente grado di igroscopicità.

ART. 44 - INTERCAPEDINI E VESPAI

I muri dei locali di abitazione, anche se impermeabilizzati, non possono essere addossati al terreno, ma ne devono distare almeno 1,20 m costruendo, ove occorra, intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti il cui piano di scorrimento sia a quota inferiore di almeno 15 cm rispetto a quella del pavimento interno.

Gli edifici privi di locali cantinati o sotterranei debbono essere protetti dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che sia garantita una corretta ed uniforme circolazione dell'aria.

Per gli edifici destinati ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del

pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di almeno cm. 15, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.

ART. 45 - MURI PERIMETRALI

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici nonché per ottenere un adeguato isolamento acustico.

I muri devono essere intonacati o rivestiti.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di pioggia e permanere asciutti.

ART. 46 - MARCIAPIEDE PERIMETRALE

Ogni edificio, di non diretto accesso dallo spazio pubblico, deve essere convenientemente protetto dall'umidità proveniente dal terreno adiacente. Si ritiene che tale condizione sia soddisfatta quando sia prevista la formazione di un marciapiede costituito da materiale resistente ed impermeabile, di larghezza non inferiore a 1.00 m1 e posto a quota inferiore di almeno cm. 15 dal piano del pavimento.

ART. 47 - PARAPETTI

I balconi, le terrazze, le finestre e le scale devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani e di cm. 105 per tutti gli altri piani.

In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire la sufficiente resistenza agli urti indicata dalle norme specifiche per ciascuna destinazione d'uso (scale, terrazze, passerelle pedonali, strade, ponti ecc. Pubblici o privati), possono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm. 10.

ART. 48 - GRONDE E PLUVIALI

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda sufficientemente ampi per ricevere e convogliare le acque meteoriche ai tubi pluviali e di scarico. I pluviali devono essere indipendenti e fissati preferibilmente sulle facciate dei muri perimetrali.

Nel caso di condotte di scarico interne al perimetro dell'edificio, o incassate nella muratura, queste devono essere facilmente riparabili.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle acque meteoriche qualsiasi altro tipo di scarico.

Nel caso di rottura di una condotta pluviale che provochi sversamento su via o spazio pubblici, il proprietario è tenuto a eseguire prontamente la riparazione (entro 15 giorni dalla rilevazione del guasto) e a provvedere in via provvisoria alla deviazione dell'acqua con un tubo posto ad altezza dal suolo superiore a 3,50 m1 in modo da evitare che l'acqua cada sul marciapiede.

CAPO III - Requisiti degli alloggi

ART. 49 - PRINCIPI GENERALI

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

ART. 50 - ESTENSIONE CAMPO DI APPLICAZIONE

I requisiti di cui al presente capo si applicano - per le norme non in contrasto con quelle specifiche eventualmente dettate dal presente Regolamento nonché dal regolamento di igiene e sanità - anche ai negozi, agli studi professionali, agli uffici in genere nonché ai laboratori a conduzione dei soli titolari.

ART. 51 - TIPOLOGIA DEI LOCALI

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni e ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento, si distinguono e definiscono i seguenti spazi o locali:

- spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, stanze di soggiorno, cucine o posti di cottura, servizi igienici o bagni principali (da considerarsi tali anche quelli che rappresentano l'unico servizio o bagno dell'alloggio), sale da pranzo, studi, locali hobby, locali gioco, biblioteche, mansarde e sottotetti abitabili;
- spazi accessori (locali integrativi): sottotetti praticabili, verande, tavernette, cantine, locali di sgombero, rimesse per veicoli;
- spazi di servizio (locali di servizio): servizi igienici o bagni di servizio (ove l'alloggio sia già dotato di servizio o bagno principale), lavanderie, corridoi, disimpegni, ripostigli, guardaroba, stirerie, spogliatoi.

ART. 52 - SUPERFICI MINIME

L'alloggio può essere del tipo plurilocale o monolocale.

Ogni alloggio monolocale deve avere una superficie minima netta di abitazione di 35 m² e deve disporre di stanza da bagno isolata con pareti dal resto dell'alloggio. La superficie della stanza da bagno concorre alla formazione della superficie minima dell'alloggio monolocale.

Negli alloggi plurilocali per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi 4 abitanti, ed a 10 m² per ciascuno dei successivi; le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 m², se per una persona, e di 14 m², se per due persone; nel caso di presenza di un'unica stanza da letto all'interno dell'alloggio, la superficie minima della stessa non può essere inferiore a 14 m²; le stanze di soggiorno debbono avere una superficie minima di 14 m².

ART. 53 - ALTEZZE MINIME E MASSIME

L'altezza minima interna utile degli spazi di abitazione è fissata in 2,70 m¹. In caso di solaio inclinato, detta altezza minima è rappresentata dal punto medio dell'intradosso del solaio.

Per gli spazi accessori o di servizio l'altezza minima interna utile è fissata in 2,40 m¹, riducibile a 2,10 m¹ per i sottotetti praticabili, le cantine, i locali di sgombero, i guardaroba, i ripostigli e le rimesse per i veicoli (fatte salve le prescrizioni più restrittive eventualmente previste per motivi di sicurezza e di

prevenzione incendi).

In caso di solaio inclinato il punto più basso non deve essere inferiore a 1,80 m1, per gli spazi di abitazione, e 1,30 m1, per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi con altezza inferiore ai valori minimi stabiliti dal presente articolo, devono essere resi inaccessibili ed isolati dall'alloggio mediante opere murarie o arredi fissi. Tale inaccessibilità e isolamento debbono risultare dagli elaborati di progetto.

ART. 54 - AEROILLUMINAZIONE NATURALE

Gli spazi di abitazione devono aver una adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Per superficie finestrata ed apribile si intende la superficie totale del serramento della finestra o portafinestra apribile verso l'esterno dell'alloggio.

Detta superficie finestrata ed apribile dovrà essere dimensionata in modo da risultare uguale o superiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie utile dello spazio di abitazione al cui servizio è posta.

ART. 55 - ILLUMINAZIONE NOTTURNA ESTERNA

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

ART. 56 - SERVIZI IGIENICI, STANZE DA BAGNO: DOTAZIONE MINIMA

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie minima di 4,00 m2 - compresa la superficie dell'antibagno - all'interno della quale sono installati, almeno, un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o una vasca da bagno.

Ogni stanza da bagno deve essere dotata di un antibagno di superficie minima di 1,00 m2.

Le stanze da bagno al servizio degli ambienti di cui all'art. 50 devono essere dotate, almeno, di un vaso, di un lavabo, quest'ultimo ubicato nell'antibagno.

Le stanze da bagno debbono avere pavimenti e pareti perimetrali, almeno sino all'altezza di 1,80 m1 dal pavimento, piastrellate o rivestite di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente ed essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale.

ART. 57 - CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DESTINATE A CUCINA

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o da un posto di cottura per la preparazione degli alimenti che, oltre ai requisiti generali dettati per gli spazi di abitazione, deve avere le superfici delle pareti perimetrali piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile e impermeabile per un'altezza di almeno 1,80 m1 nonché una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura e il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto di cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas ed odori che dovranno essere espulsi oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaiolo.

La cucina o posto di cottura deve avere una superficie minima di 3,00 m2.

ART. 58 - CORRIDOI, DISIMPEGNI: SUPERFICIE MINIMA APRIBILE PER IL RICAMBIO D'ARIA, VENTILAZIONE FORZATA

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano una lunghezza superiore a 10 m1 indipendentemente

dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni - comunque non inferiore a 0,50 m² - o ventilazione forzata, adeguatamente dimensionata, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

ART. 59 - SOPPALCHI

La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia sottostanti che soprastanti.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante non potrà essere inferiore a 2,10 m¹; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di 2,30 m¹, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole del Responsabile del Servizio n° 1 dell'ASL; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a 1,00 m¹ di altezza.

ART. 60 - CARATTERISTICHE D'USO DEI LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

I locali seminterrati o sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici o bagni (limitatamente a quelli di servizio se di pertinenza di unità immobiliare ad uso residenziale), magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

- altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni; vespaio aerato di 0,50 m¹ di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, coefficiente di trasmissione termica pari o maggiore ad 1 kcal/mq/h/°C sia per i pavimenti che per le pareti, indici di fonoisolamento regolamentari;
- aereoilluminazione diretta secondo quanto previsto dal presente capo ovvero, qualora tecnicamente impossibili, condizionamento ambientale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
- scarico regolamentare delle acque residue nell'impianto di fognatura del fabbricato e, quindi, nella fognatura comunale;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
-

ART. 61 - SOTTOTETTI PRATICABILI

Sono praticabili i sottotetti suddivisi in locali - o formati da un unico locale - aventi tutte le caratteristiche previste dal presente Regolamento per gli spazi accessori.

I locali accessori posti sotto i tetti o le terrazze devono essere protetti da un manufatto di copertura che abbia uno spessore complessivo di almeno 30 cm, escludendo il manto impermeabile (coppi, tegole, lastricati, guaine, ecc.) e garantire un coefficiente di trasmissione termica non superiore a 0,7 Kcal/h*mq*°C.

ART. 62 - SOTTOTETTI NON PRATICABILI E NON ABITABILI

Sono non praticabili e non abitabili i sottotetti costituenti volume tecnico del fabbricato e accessibili esclusivamente attraverso botole di dimensioni non superiori a 1,00 m² ovvero mediante scale a scomparsa retrattili.

I sottotetti non praticabili e non abitati potranno disporre di aperture verso l'esterno la cui superficie complessiva (e cioè la sommatoria delle superfici delle singole aperture) risulti uguale o inferiore a 2 m².

Detti sottotetti dovranno avere altezza interna minima (misurata al piano d'imposta del tetto sulle pareti perimetrali) non superiore a 0,50 m¹ e non potranno essere suddivisi all'interno con pareti fisse o mobili.

ART. 63 - MANSARDE E SOTTOTETTI ABITABILI

Le mansarde ed i sottotetti abitabili debbono avere tutte le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per i locali di abitazione.

Gli spazi ricavati all'interno di mansarde e sottotetti abitabili possono essere suddivisi in locali o formati da un unico locale.

Le pareti esterne e le coperture dei locali ricavati all'interno di mansarde e sottotetti abitabili devono avere un coefficiente di trasmissione termica non superiore a 0,5 Kcal/h/mq/°C.

ART. 64 - CANNE DI VENTILAZIONE, FUMARIE E DI ESALAZIONE

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione naturale ovvero in aspirazione forzata.

Si definiscono **canne fumarie** quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.

Si definiscono **canne di esalazione** quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori, fumi.

Le **canne di esalazione** sono, per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera, assimilabili alle canne fumarie.

I collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di tre volte il diametro della bocca di ingresso;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza non inferiore al 2%;
- avere cambiamenti di direzione con angoli non inferiori di 120°;
- essere facilmente smontabili;
- essere a perfetta tenuta ed in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed ai fluidi derivanti dai fenomeni di eventuale condensa.

Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate e deve rispettare la specifica normativa vigente.

Le canne devono essere di materiale impermeabile, resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da

renderne facile la periodica pulizia; le canne fumarie a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

Le canne devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine, in comunicazione con l'area esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna.

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili e cioè:

- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldacqua alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante l'operazione di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano, con angolo di immissione non minore di 135°.

Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani deve proseguire fino al relativo comignolo, senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

ART. 65 - COMIGNOLI

I comignoli devono essere del tipo ad aspiratore statico ed aperti sui quattro lati.

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di almeno 40 cm rispetto alla falda, nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 8 m1, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 40 cm dal colmo dei tetti e dalla quota di qualsiasi altra struttura distante meno di 8 m1.

ART. 66 - SPESSORE DEI MURI ESTERNI

Fatto salvo quanto previsto dalla legge 373/76 e successive modificazioni ed integrazioni, i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica globale è uguale o inferiore a 0,8 Kcal/h/mq/°C.

Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso (tipo continuo in vetro), o in metallo, o in altro materiale assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a 2 Kcal/h/mq/°C.

Nella situazione sopra descritta restano escluse da tale calcolo di coefficiente le superfici finestrate di proporzioni regolamentari riferite ad 1/8 della superficie di pavimento.

ART. 67 - UMIDITÀ' - CONDENSA

L'uso degli intonaci impermeabili esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi, è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione di vapori dopo mezz'ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.).

ART. 68 - ISOLAMENTO ACUSTICO - DIFESA DAL RUMORE

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, i rumori da traffico o da altra fonte esterna, i rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, deve essere previsto e realizzato un adeguato fonoisolamento, nel rispetto della normativa specifica vigente.

Se del caso, può essere imposto, con provvedimento del Responsabile il confinamento delle sorgenti del rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

ART. 69 - RETI PER GLI SCARICHI LIQUIDI

Tutti gli scarichi liquidi provenienti dagli alloggi devono essere raccolti all'origine, tramite percorsi separati e distinti da quelli delle acque meteoriche, e devono essere convogliati in adeguato recapito finale.

ART. 70 - ACQUA POTABILE

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da soddisfare tutti i bisogni tutti gli utenti nel rispetto della specifica normativa vigente.

ART. 71 - CAVEDI - DIMENSIONI

Soltanto in caso di adattamenti di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, corridoi di disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, definiti pozzi di luce, cavedi o chiostrine.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 8 m1: superficie minima 6 m2 e larghezza minima di 2,00 m1;
- altezza fino a 12 m1: superficie minima 9 m2 e larghezza minima di 2,50 m1;
- altezza fino a 18 m1: superficie minima 12 m2 e larghezza minima di 3,50 m1;
- altezza oltre i 18 m1: superficie minima 16 m2 e larghezza minima di 4.00 m1.

Per superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.

L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

ART. 72 - CORTILI - ACCESSO E PAVIMENTAZIONE

I cortili devono avere, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile agli automezzi; ove tali accessi per automezzi debbano superare dislivelli, occorrerà che abbiano superficie antisdrucchiolevole, pendenze e raggi di curvatura tali da permettere una agevole percorribilità ed inoltre avere almeno un tratto piano di lunghezza minima di 4,00 m1 misurati a partire dal filo della carreggiata

della strada pubblica.

Il cancello di accesso al cortile privato deve essere arretrato dal filo della carreggiata stradale della misura minima di cui al comma precedente. Nel caso in cui per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile tale arretramento, possono essere autorizzati sistemi automatici di apertura dei cancelli.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non valgono nel caso di immissioni da strade senza uscita.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato con opportune pendenze in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno 90 cm, in modo da impedire l'infiltrazione dell'umidità del terreno lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri.

La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acqua.

Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

ART. 73 - IGIENE DEI PASSAGGI E DEGLI SPAZI PRIVATI

Ai vicoli e ai passaggi privati per ciò che riguarda la pavimentazione e il regolare scolo dell'acqua, sono applicate le disposizioni riguardanti i cortili.

ART. 74 - SCALE DI USO COLLETTIVO AL SERVIZIO DI PIÙ' ALLOGGI

Di norma, le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e dovunque non inferiore a 1 m² per ogni piano.

Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a 0,40 m² per piano servito.

Gli eventuali infissi dovranno essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione.

I vetri che costituiscono pareti nel vano scale devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestra per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo e successivi le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Le pareti dei vani scale, devono essere realizzate con materiale lavabile e impermeabili per una altezza non inferiore a 1,80 m¹.

Le stesse caratteristiche devono averle i gradini - alzata, pedata - i pianerottoli, gli androni, nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a 0,90 m¹.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a 0,90 m¹.

Le scale di servizio che collegano tra loro i locali di abitazione, o che collegano detto locali con locali accessori, debbono avere larghezza minima di 0,90 m¹.

Le scale di servizio che collegano tra loro locali di abitazione con locali accessori debbono essere racchiuse in apposito vano costituito da pareti fisse e comunicante con i locali di abitazione attraverso idonee porte.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli, che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a 1,20x1,20 m1 salvo quanto disposto al successivo articolo.

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta.

ART. 75 - SCALE A CHIOCCIOLA

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm 30, escluse eventuali sovrapposizioni, per una larghezza di almeno mt 1 per ogni gradino.

Le scale a chiocciola che collegano i locali di uno stesso alloggio o che collegano locali abitativi con locali accessori (cantine, sottotetti, ecc.) devono avere un diametro non inferiore a 1,20 m1.

Capo IV - Case rurali, pertinenze e stalle

ART. 76 - DEFINIZIONE E NORME GENERALI

Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata ad abitazione, al normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.

Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

Nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residente da quella aziendale.

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata, ove esistano le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a 5 m1 in linea orizzontale.

Non è comunque consentito destinare a residenza i locali soprastanti i ricoveri per animali.

I locali di ricovero e di riposo dei lavoratori avventizi devono possedere gli stessi requisiti di abitabilità previsti al Capo III del presente Regolamento.

ART. 77 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITI

I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisorii impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in corpo di fabbrica separata da quello ad uso abitazione.

I luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben aerati, con pavimento di cotto o di gettata, difesi dalla pioggia ed impermeabili.

Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per evitare l'ingresso di roditori ed insetti.

Nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate è vietato tenere anticrittogamici, insetticidi, erbicidi, ed altri presidi.

ART. 78 - SCARICHI, SMALTIMENTO LIQUAMI E DEIEZIONI SOLIDE

I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di sistemazioni di scolo delle acque atte ad evitare impaludamenti in prossimità della casa.

In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami decadenti dalle attività devono rispettare, per il recapito finale, le norme dell'art. 71 del presente Regolamento.

Deve essere realizzata apposita vasca per la raccolta dei liquami in materiale impermeabile a doppia tenuta, posizionata a valle rispetto ad eventuali prese d'acqua potabile o a corsi d'acqua superficiali, posta ad almeno 10 metri dalle abitazioni, con una capacità di stoccaggio di almeno 180 giorni, divisa in tre settori dimensionato ciascuno per 60 giorni; le dimensioni della vasca sono calcolate in rapporto al volume giornaliero di deiezioni, in base al tipo e numero di animali allevati, ed all'apporto di acque piovane.

Lo smaltimento dei liquami, decorso il periodo di maturazione, può avvenire mediante conferimento a ditta autorizzata, ovvero mediante spandimento sul terreno per uso agronomico; in tal caso occorre apposita autorizzazione del Responsabile, che la rilascerà sentito il parere del Servizio n. 1 della ASL sulla base di una relazione pedo-agronomica volta a definire il carico massimo accettabile dal terreno da concimare.

Le deiezioni solide sono raccolte in apposita lettiera o concimaia, con pavimentazione impermeabile e dotata di cordolo di contenimento su tre lati di altezza non inferiore a 0,50 m1; il pavimento dovrà essere realizzato con pendenza verso il cordolo e prevedere un sistema di raccolta del colaticcio che ne consenta la confluenza nella vasca di raccolta.

Il deposito in cumuli sul terreno del letame è consentito solo se il letame è maturo e se localizzato in sito che:

- precluda lo sgrondo in corso d'acqua, dal quale deve distare almeno 10 m1,
- eviti la contaminazione di falde superficiali,
- disti almeno 50 m1 da abitazioni non rurali, serbatoi o prese di acqua ad uso potabile.
- non arrechi molestia al vicinato.

ART. 79 - RICOVERI PER ANIMALI

La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad approvazione del Responsabile che la concede sentito il parere del responsabile del Servizio 1 dell'ASL, per quanto attiene le competenze in materia di igiene del suolo e dell'abitato, e del Servizio Veterinario sulle idoneità come ricovero anche ai fini della profilassi delle malattie diffuse degli animali.

L'attivazione dell'impianto è subordinata all'autorizzazione del Responsabile, che la rilascia previo accertamento favorevole dei Responsabili dei Servizi n° 1 e Veterinario secondo le rispettive competenze.

L'autorizzazione deve indicare la specie o le specie di animali nonché il numero dei capi svezzati che possono essere ricoverati.

Qualora trattasi di :

- allevamenti di suini annessi a caseifici o ad altri stabilimenti per la lavorazione di prodotti alimentari,
- allevamenti di carattere industriale o commerciale che utilizzano rifiuti alimentari di qualsiasi provenienza,
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento,
- allevamento industriale di animale da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia,

Detta autorizzazione è subordinata al nulla osta previsto dall'art. 24 del regolamento di polizia

veterinaria approvato con DPR 8 febbraio 1954, n° 320 e attualmente rilasciato dall'E.R. dei servizi di zona competente per territorio.

Gli allevamenti di animali, ad esclusione di quelli ad uso familiare di animali da cortile in numero di capi limitato, sono classificati come industria insalubre di 1° classe, ex articolo 216 del T. U. LL. SS., e come tali non possono essere ammessi all'interno dei centri abitati.

ART. 80 - CARATTERISTICHE GENERALI DEI RICOVERI

I ricoveri per animali, fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art. 54 del DPR 303/56, devono essere sufficientemente aerati ed illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro insetti e roditori, ed essere agevolmente pulibili e disinfettabili.

Nel caso di approvvigionamento di acqua da pozzo, dovrà essere acquisita apposita autorizzazione rilasciata dal Genio Civile.

I ricoveri devono avere cubatura interna di almeno 15 m³ per capo grosso o equivalente di capo grosso, e di almeno 2 m³ per volatili e piccoli mammiferi allevati.

I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Le stalle, le porcilaie e gli altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio.

Tutti i locali di ricovero per il bestiame devono avere superfici finestrate, apribili per almeno 2/3, per illuminazione e l'areazione del locale pari ad 1/10 della superficie del pavimento, se collocate sulle pareti d'ambito, e a 1/14 se poste in copertura.

ART. 81 - STALLE PER BOVINI

Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile dotata di idonei scoli.

Le stalle adibite a più di 2 capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 23 del R.D. 27 luglio 1934 n°1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni.

Le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e depositi dei recipienti; dotate di adeguati servizi igienici aventi i requisiti di cui al DPR 327/80 per il personale di custodia e per gli eventuali mungitori.

Il locale per la raccolta del latte, salvo le particolari caratteristiche dettate dal R.D. 9 aprile 1929 n° 994, deve essere attiguo alla stalla, avere pavimento in materiale impermeabile che permette lo scolo delle acque all'esterno, pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad una altezza di mt 2,20 m1, finestra apribile all'esterno dotata di rete antimosche, impianto di acqua corrente potabile per il lavaggio dei recipienti, spogliatoio, lavandino e doccia per gli operatori addetti.

ART. 82 - PORCILI

I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura ad una distanza minima di mt 10 dalle abitazioni e dalle strade e devono avere aperture sufficienti per il rinnovamento dell'aria.

Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materiale impermeabile.

Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta, dai quali saranno prelevate e smaltite secondo le specifiche norme vigenti in materia.

ART. 83 - POLLAI E CONIGLIAIE

I pollai e le conigliaie devono essere aerati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle area urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare (30 capi) e comunque a distanza dalle abitazioni viciniori non inferiore a 20 m1.

ART. 84 - ABBEVERATOI, VASCHE PER IL LAVAGGIO

Gli eventuali abbeveratoi, vasche per il lavaggio e il rinfrescamento degli ortaggi, vasche per il bucato devono essere a sufficiente distanza e a valle dei pozzi di captazione dell'acqua, anche se usata per l'abbeveraggio degli animali, e devono essere alimentate con acqua potabile.

Sono vietate le bocche di riempimento sommerse; devono inoltre essere circondate da una platea di protezione in cemento atta a raccogliere e convogliare le acque usate o di supero in condotti di materiale impermeabile fino ad una distanza di mt 50 dai pozzi per essere disperse sul fondo in modo da evitare impaludamenti o ristagni.

Capo V - Edifici per attività produttive, commerciali e depositi

ART. 85 - NORME GENERALI

Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro e diverse disposizioni di legge a norma dell'art. 24 della Legge 933/78, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista la permanenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro, devono in via preliminare avere le caratteristiche costruttive, indicate nei successivi articoli del presente Capo, finalizzate alla corretta applicazione del D.Lgs. 626/94 per la sicurezza sui luoghi di lavoro.

ART. 86 - ISOLAMENTI

I locali di lavorazione devono essere riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità (art. 7 DPR 303/56).

I locali di lavoro devono avere una soffittatura e/o pareti laterali costituite da strutture murarie o di analoghe caratteristiche, tali da assicurare il rispetto dei limiti di termocoibentazione, previsti per le civili abitazioni in ogni punto dell'edificio per qualsiasi tipo di lavorazione che si svolga.

ART. 87 - SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA

L'area attorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata; dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima di 70 cm.

Se nell'area si prevedono depositi di materiali, qualora questi possano rilasciare sostanze inquinanti, il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato.

Dovranno inoltre essere previsti e realizzati, nel rispetto delle norme previste dalla Legge 319/76 e dalle LL.RR. in materia, idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio nel rispetto anche di quanto previsto dal Titolo 2° del presente Regolamento.

ART. 88 - PAVIMENTAZIONE

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli opifici; il piano di calpestio deve essere più alto di almeno cm 15 rispetto al piano di campagna circostante l'ingresso.

Sotto il pavimento, qualora non esista cantina, sarà realizzato idoneo vespaio, regolarmente aerato, di altezza non inferiore a 40 cm.

Per motivate esigenze tecniche e produttive, su parere del competente Servizio della ASL, si potrà derogare dall'obbligo del vespaio.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale impermeabile e resistente ed in modo che la superficie sia raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso polverosità.

ART. 89 - ILLUMINAZIONE

Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/8 della superficie del pavimento se le aperture sono collocate sulle pareti d'ambito; ad 1/10 se collocate a livello della copertura, con tetti preferibilmente tipo sched.

Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.

La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione, e di attività lavorativa con emissione di calore.

ART. 90 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette e le strutture dell'edificio devono comunque assicurare un potere di fonoisolamento non inferiore a 2/3 di quanto previsto per le costruzioni di civile abitazione.

ART. 91 - LOCALI AD USO COMMERCIALE

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- l'altezza minima di 3,00 m1 se situati al piano terra; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
- sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; nei locali aventi profondità superiore a mt 7 dovranno essere previsti adeguati sistemi di ventilazione.
- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.

I locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n° 530/1927 nonché alle norme del DPR n° 547/1955.

ART 92 - DEPOSITI E MAGAZZINI

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere le pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno 1,50 m1) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Capo VI - Autorimesse private

ART. 93 - AUTORIMESSE PRIVATE

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi.

Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento, che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra.

L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m1 2,00.

E' fatto assoluto divieto di far passare a vista nelle autorimesse tubazioni della distribuzione di gas, a meno che non siano incamiciate opportunamente in conformità alle norme UNI-CIG.

Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo di garantire i necessari requisiti acustici e di resistenza al fuoco.

Capo VII - Ambulatori, ospedali e case di cura

ART. 94 - AMBULATORI

Fermi restando le procedure autorizzative ed i requisiti previsti nel Titolo I del presente Regolamento e nel Titolo III del Regolamento di Igiene Tipo, per l'esercizio dell'attività i locali da adibire ad uso ambulatorio devono possedere, dal punto di vista igienico-sanitario, i requisiti stabiliti dalle norme generali per l'igiene del lavoro approvate con DPR 19 marzo 1956 n° 303 ed avere disponibilità di almeno un servizio igienico ad uso esclusivo dell'attività con regolamentare antibagno e lavabo.

I locali adibiti ad ambulatori e sale d'attesa devono avere pavimenti di materiale impermeabile di facile pulizia e disinfezione.

Le latrine annesse agli ambulatori devono possedere i requisiti prescritti dal presente Regolamento.

Gli ambulatori devono essere costituiti da locali in buone condizioni igieniche, sufficientemente ampi in rapporto all'attività che vi si deve svolgere ed essere mantenuti in condizioni costanti di funzionalità.

La sala d'attesa e quella di visita devono essere convenientemente arredate.

La sala di visita deve contenere tutta l'attrezzatura, la strumentazione e le apparecchiature in relazione all'esercizio della specifica attività.

In ambulatorio deve essere posto un armadietto farmaceutico provvisto di presidi terapeutici, adeguati alle attività che si svolgono.

ART. 95 - CASE DI CURA

La realizzazione di case di cura, così come definite all'art. 1 del D.M. 5 agosto 1977 nella scelta dell'area, nella progettazione, nelle caratteristiche e nei requisiti deve essere conforme alle indicazioni riportate nello stesso D.M. 5 agosto 1977 relativo alle case di cura private ed alla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 13011 del 22 novembre 1974.

Il rilascio della concessione edilizia, oltre alle procedure generali, dovrà essere subordinato al preventivo assenso della competente autorità regionale e dovranno comunque essere rispettati gli indirizzi del piano ospedaliero regionale.

Prima del rilascio della concessione per le costruzioni private destinate al ricovero e alla cura il Responsabile, oltre le procedure di tipo generale, acquisirà anche il parere del Comitato di Gestione dell'ASL territorialmente competente.

Ultimati i lavori, l'autorizzazione all'uso dei locali verrà rilasciata dal Responsabile ai sensi e con le procedure previste dall'art. 221 del T.U.LL.SS. 1265/34.

Prima dell'inizio dell'effettivo esercizio dell'attività dovrà essere ottenuta anche la speciale autorizzazione di cui agli art. 193 e 194 del T.U.LL.SS. 1265/34 rilasciata dall'Assessorato regionale alla Sanità per delega del Presidente della Regione Lombardia (D.P.G.R. n° 945 del 20 novembre 1981 e successive modificazioni).

TITOLO 4° - NORME GENERALI PER L'ARREDO URBANO E L'AMBIENTE

ART. 96 - ELEMENTI IN AGGETTO

La costruzione di elementi in aggetto (quali ad esempio balconi, ringhiere, gronde, ecc.) prospicienti spazi pubblici e vie private è subordinata al rispetto delle prescrizioni generali o particolari appresso stabilite.

Sono vietati:

- aggetti superiori ai 10 cm fino all'altezza di 2,70 m1 dal piano stradale;
- ante che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a 2,50 m1 dal piano stradale, se la strada è munita di marciapiedi, e di 4,50 m1 se la strada ne è priva.

Balconi e pensiline non sono ammessi sulle facciate di fabbricati prospicienti strade pubbliche o private, aperte o da aprirsi al pubblico transito.

Il Responsabile può prescrivere la riduzione ovvero l'eliminazione totale di aggetti che arrechino o possano arrecare pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti costituisce ampliamento del fabbricato al cui servizio il balcone è posto ed è soggetta a concessione edilizia da richiedersi con le modalità previste per gli interventi di ampliamento.

La costruzione di elementi in aggetto è soggetta a concessione edilizia.

La domanda di concessione deve essere corredata dagli elaborati che - di caso in caso - risulteranno necessari per la adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta collocazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

La concessione è rilasciata esclusivamente al proprietario del fabbricato al cui servizio è posto il manufatto, o nel caso di condominio, all'Amministratore dello stesso.

ART. 97 - TENDE

Le tende sono manufatti non edilizi che hanno lo scopo di proteggere dall'irraggiamento solare le aperture poste in facciata agli edifici ovvero, quando assumono la forma di ombrelloni, di proteggere spazi pubblici concessi in uso a privati per pubblici esercizi.

Saranno di materiali, colore e foggia armonizzati con il contesto architettonico ed ambientale del luogo di posa.

Saranno consentite solo tende sorrette a sbalzo senza alcun appoggio verticale sul pavimento sottostante.

La posa dei manufatti è assentita dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante autorizzazione.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da elaborati idonei a localizzare l'intervento nonché a rappresentare compiutamente i manufatti da installare ed il loro contesto.

Detti elaborati debbono consistere, almeno in:

- ◇ una planimetria generale in scala 1:1000 o 1:500 raffigurante il contesto circostante il luogo

dove il manufatto deve essere installato;

- ◇ un disegno in scala opportuna del manufatto da installare, redatto -ove necessario- da un tecnico abilitato, con eventuali dettagli e particolari e con l'indicazione dei materiali impiegati;
- ◇ una documentazione fotografica del luogo interessato dalla posa del manufatto.

ART. 97.1 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI INTERESSE STORICO

Nel centro storico della città o nei borghi antichi, definiti rispettivamente come zona urbanistica A1 e A2 dal PRG, è consentita l'applicazione a piano strada di tende solari e cappottine, preferibilmente con meccanismo a comando manuale, esclusivamente come elemento protettivo dell'irraggiamento solare, e non come elemento decorativo.

Le tende, in posizione aperta o raccolta, non devono sovrapporsi od occultare gli elementi architettonici delle facciate dell'edificio, la numerazione civica e le targhe viarie.

L'altezza minima delle tende, misurata dal marciapiede o dal suolo stradale calpestabile, non deve essere inferiore a 2.20 m1 e la sporgenza massima, misurata in aggetto dalla parete, deve essere non superiore a 1.00 m1, e comunque inferiore di 0,40 m1 rispetto alla larghezza del marciapiede.

E' vietato estendere la dimensione della tenda da un campo all'altro di vetrine o ingressi contigui, interessando fronti di murature continue.

Sono vietati i materiali lucidi; sono invece consentiti materiali o tessuti realizzati in fibre naturali; sono consentiti, se evidenziati in progetto, piccoli grafici o scritte di riconoscimento disegnate in forme e con colori armonizzati con quelli della tenda.

Tende di esercizi commerciali o ristorativi diversi che hanno sede nella stessa unità edilizia, manterranno uguali la foggia e il materiale ed il colore.

Gli ombrelloni posti a piano strada, a copertura dei plateatici concessi stagionalmente, devono avere dimensioni contenute e foggia e colore coordinati con eventuali tende esistenti, altezza minima dal suolo di 2,20 m1; non possono essere fissati al suolo o riportare scritte, anche pubblicitarie, e devono essere collocati esclusivamente all'interno delle aree oggetto di concessione.

ART. 97.2 - PRESCRIZIONI PER LE ALTRE ZONE

In tutte le altre zone della città, diverse da quelle con carattere storico, le tende possono essere realizzate in materiali e con colori tali da armonizzarsi con il contesto urbano, non possono sporgere su aree interessate dal traffico veicolare, e dovranno essere realizzate rispettando le seguenti prescrizioni.

Le tende, in posizione aperta o raccolta, non devono sovrapporsi od occultare gli elementi architettonici delle facciate dell'edificio, la numerazione civica e le targhe viarie.

L'altezza minima delle tende, misurata dal marciapiede o dal suolo stradale calpestabile, non deve essere inferiore a 2.20 m1 e la sporgenza massima, misurata in aggetto dalla parete, deve essere non superiore a 2.00 m1, e comunque inferiore di 0,40 m1 rispetto alla larghezza del marciapiede.

E' vietato estendere la dimensione della tenda da un campo all'altro di vetrine o ingressi contigui, interessando fronti di murature continue.

Tende di esercizi commerciali o ristorativi diversi, che hanno sede nella stessa unità edilizia, manterranno uguali la foggia, il materiale ed il colore.

Gli ombrelloni posti a piano strada, a copertura dei plateatici concessi stagionalmente, non possono essere fissati al suolo, e devono essere collocati esclusivamente all'interno delle aree oggetto di concessione.

ART. 98 - TARGHE, INSEGNE, CARTELLI E MANIFESTI

I tipi di manufatto possono essere di natura pubblicitaria, nel qual caso sono apposti dai privati, ovvero di indicazione o di informazione per chi circola nel territorio comunale, nel qual caso sono posti in opera da enti pubblici.

Quelli di natura pubblicitaria, sottoposti per altro al regime fiscale delle affissioni, sono distinti come segue:

targa : è il manufatto rigido, di forma piana, opaco, monofacciale, di dimensioni non superiori a 50 x 50 cm. realizzato con materiali di qualsiasi natura e installato sull'ingresso di accesso ai locali della sede dell'attività o dello studio professionale cui si riferisce recante scritte in caratteri alfanumerici, completato eventualmente da simboli, marchi e denominazione della ditta;

insegna di esercizio: è il manufatto opaco, illuminato o luminoso, monofacciale o bifacciale, di misure diverse, realizzato e supportato con materiali di qualsiasi natura, installato nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa, recante scritte in caratteri alfanumerici, completato eventualmente da simboli, marchi e denominazione della ditta;

insegna pubblicitaria: è il manufatto opaco, illuminato o luminoso, monofacciale, bifacciale o polifacciale, di varie misure, installato in luogo diverso dalla sede dell'attività a cui si riferisce, recante scritte in caratteri alfanumerici, completato eventualmente da simboli, marchi e denominazione della ditta;

targa su palo: è il manufatto bifacciale, opaco, contenuto in un telaio formato standard di 70 x 100 cm. collocato su palo della pubblica illuminazione o di altri pubblici servizi, recante scritte in caratteri alfanumerici, completato eventualmente da simboli, marchi e denominazione della ditta;

gonfalone, striscione, stendardo: è il manufatto monofacciale o bifacciale, opaco, bidimensionale, realizzato in stoffa, privo di rigidità, mancante di una superficie rigida di appoggio perché appeso;

cartello stradale: è il manufatto di sagoma regolare (rettangolo o quadrato), opaco, bifacciale, di superficie variabile e comunque non superiore a 9 m², supportato da idonea struttura di sostegno, recante il messaggio pubblicitario espresso in forma scritta, figurata o mista;

cassonetto luminoso a pubblicità intercambiabile: è il manufatto monofacciale in lega di alluminio o metallo trattato in modo da essere inattaccabile agli agenti atmosferici, retroilluminato, di formato standard fissato in 3 x 3 m¹ o multipli per un massimo di 8 in modo da non superare i 72 m²;

quadro alto, opaco o illuminato per affissione di manifesti: è il manufatto monofacciale di formato standard fissato in 3 x 3 m¹ o multipli per un massimo di 8 in modo da non superare i 72 m²;

quadro elettronico con lettore a display: è il manufatto monofacciale o bifacciale, recante il messaggio pubblicitario in forma alfanumerica e/o figurata, mutevole nella composizione o scorrevole, con forma rettangolare delle dimensioni massime di 3 x 6 m¹.

Quelli di natura informativa, collocati in sito da enti pubblici, sono distinti come segue:

targa turistica: è il manufatto opaco, metallico, recante la denominazione e le caratteristiche storiche di un luogo, di un manufatto di pregio o di un edificio di particolare importanza, di formato standard singolo fissato in 30 x 40 cm o doppio di 40 x 60 cm. fissato generalmente sulla parete del manufatto o, in casi particolari ove è riferito ad un luogo, fissato su supporto metallico infisso nel suolo pubblico;

cartello stradale a freccia indicatore di direzione: è il manufatto opaco, metallico, recante la denominazione di un luogo, appeso a bandiera su supporto metallico infisso nel suolo, delle dimensioni standard previste dalle norme vigenti in materia;

cartello stradale indicatore di direzione: è il manufatto opaco, metallico o di altro materiale rigido, recante la denominazione di uno o più luoghi, appeso sopra la sede stradale su supporto metallico a portale infisso nel suolo, che attraversa la sede stradale, delle dimensioni standard previste dalle norme vigenti in materia;

gonfalone, striscione, stendardo: è il manufatto monofacciale o bifacciale, opaco, bidimensionale, realizzato in stoffa, privo di rigidità, mancante di una superficie rigida di appoggio perché appeso.

La posa dei manufatti è autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante autorizzazione.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da elaborati idonei a localizzare l'intervento nonché a rappresentare compiutamente i manufatti da installare ed il loro contesto.

Detti elaborati debbono consistere, almeno in:

- ◇ una planimetria generale in scala 1:1000 o 1:500 raffigurante il contesto circostante il luogo dove il manufatto deve essere installato;
- ◇ un disegno in scala opportuna del manufatto da installare, redatto -ove necessario- da un tecnico abilitato, con eventuali dettagli e particolari e con l'indicazione dei materiali impiegati;
- ◇ una documentazione fotografica del luogo interessato dalla posa del manufatto.

ART. 98.1 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI INTERESSE STORICO

Nelle zone "A" del PRG, l'installazione dei manufatti pubblicitari o indicatori deve costituire elemento di arredo in armonia con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del luogo di apposizione.

I soli tipi consentiti, con i limiti successivamente indicati, sono i seguenti:

- **targhe,**
- **insegne di esercizio,**
- **gonfaloni, striscioni o stendardi,**
- **targhe turistiche,**
- **cartello stradale a freccia indicatore di direzione.**

La esposizione di **targhe** è consentita solo per l'indicazione del nome, della ragione sociale, dell'attività di studi, ditte o enti che abbiano sede nell'edificio.

I materiali consentiti sono la pietra lucidata e i metalli naturali bruniti o lucidati; sono esclusi i materiali plastici.

La dimensione massima per ogni **targa** è di 21 x 29,7 cm (UNI A4); quando siano collocate più **targhe** vicine e per lo stesso edificio, devono essere realizzate con lo stesso materiale e che lo spazio occupato non sia superiore complessivamente a 29,7 x 63 cm (tre moduli A4).

Le **insegne di esercizio** avranno caratteristiche, dimensione, forma e qualità progettuale tali da essere ben rapportate allo spazio da occupare e coerenti con il contesto architettonico degli edifici e dei luoghi.

Saranno sempre collocate in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici e decorativi delle facciate degli edifici; per questa ragione saranno poste all'interno delle spalle e sotto gli architravi degli ingressi ai negozi e degli spazi vetrinati, con arretramento dal filo esterno di almeno 10 cm.

Non sono ammesse insegne al di sopra di gronde e di tetti, quelle con scritte verticali e quelle luminose a bandiera; quest'ultimo tipo è consentito solo per le farmacie che potranno esporre la sagoma crociata nella dimensione massima di 60 x 60 cm..

Le insegne luminose a parete, con lo spessore massimo di 10 cm. per l'installazione di apparecchi luminosi, sono consentite solo per gli esercizi pubblici o di interesse pubblico.

ART. 98.2 - PRESCRIZIONI PER LE ALTRE ZONE

Nelle altre zone della città, che non siano il centro storico e i borghi antichi, è consentita l'installazione di tutti i tipi di manufatti pubblicitari o indicatori, purché realizzata in armonia con le

caratteristiche ambientali del luogo di apposizione ed in modo da non occultare la segnaletica stradale, i numeri civici e le targhe viarie.

L'installazione delle **targhe** è ammessa su facciate, o su cancellate nel caso di mancanza di posizione idonea, in apposito portatarga o all'interno delle porte a vetri d'ingresso;

L'installazione delle **insegne di esercizio** del tipo monofacciale con sporgenza massima di 10 cm. dal filo della facciata, è ammessa:

- nell'apposita fascia portainsegna o negli spazi all'uopo riservati e previsti in sede di progettazione delle opere,
- nello spazio sopra luce, limitatamente alle insegne realizzate a lettere singole scatolate senza pannello di fondo, al neon filiforme o con decorazione su vetro,
- su facciata, limitatamente alle insegne realizzate a lettere singole scatolate senza pannello di fondo,
- sul tetto dell'edificio nel quale ha sede l'attività pubblicizzata, limitatamente a quelle riportanti denominazione sociale e marchio dell'attività stessa,
- all'interno della vetrina,
- su vetrina e sui vani finestra, limitatamente a quelle realizzate con decorazioni su vetro e al neon filiforme.

L'installazione delle **insegne di esercizio** del tipo bifacciale a bandiera è ammessa:

- al piano terra, solo se aggettante su marciapiede, con sporgenza massima di 100 cm. dal filo della facciata e ad altezza non inferiore a 3,20 m1 dalla quota del marciapiede; non è consentita l'installazione aggettante su strada senza marciapiede,
- superiormente al piano terreno, al di sopra della fascia marcapiano, se esistente, unicamente realizzata a lettere singole scatolate, a cassonetti singoli, al neon filiforme.

L'installazione delle **insegne pubblicitarie** è ammessa:

- sul tetto di edifici, purché proporzionata all'edificio stesso ed allineata con altre già esistenti,
- su suolo privato, esclusivamente supportata con strutture autoportanti.

L'installazione delle **targhe su pali** è ammessa:

- in numero di una per ciascun palo,
- con bordo inferiore posto ad altezza non inferiore a 3,20 m1 dalla quota del marciapiede; non è consentita l'installazione aggettante su strada senza marciapiede.

L'installazione dei **gonfalon**i e **degli stendardi**, consentita solo per pubblicizzare avvenimenti e ricorrenze particolari e per periodi limitati non superiori in ogni caso al mese salvo iniziative di interesse culturale, è ammessa:

- su pali della pubblica illuminazione o di altri servizi pubblici a rete, previo benessere dell'Azienda erogatrice del servizio,
- sulle facciate degli edifici, in modo comunque da non coprire aperture del prospetto,
- su appositi sostegni infissi nel suolo e predisposti dal richiedente.

L'installazione di **striscioni**, consentita solo per pubblicizzare avvenimenti e ricorrenze particolari e per periodi limitati non superiori in ogni caso al mese, è ammessa:

- su pali della pubblica illuminazione o di altri servizi pubblici a rete, previo benessere dell'Azienda erogatrice del servizio,
- sulle facciate degli edifici, in modo comunque da non coprire aperture del prospetto,
- su appositi sostegni infissi nel suolo e predisposti dal richiedente,
- a distanza superiore a 50 m1 dagli incroci semaforizzati, nei casi di esposizione perpendicolare al senso di marcia,
- in sequenza rettilinea superiore a 50 m1 tra uno striscione e l'altro.

Non è ammesso l'ancoraggio agli alberi, alle inferriate delle finestre e dei balconi, alle impalcature ed ai ponteggi dei cantieri edili.

L'installazione di **cartelli stradali** è ammessa solo all'interno del centro abitato così come delimitato ai sensi del vigente Codice della Strada nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 51 del Regolamento di Attuazione.

L'installazione di **cassonetti luminosi a pubblicità intercambiabile** è ammessa:

- su frontespizi non finestrati,
- in sopraelevazione a recinzioni esistenti,
- su strutture portanti autonome diverse dai pali.

Saranno realizzati, ubicati e gestiti ponendo attenzione a che il livello di luminosità non arrechi disturbo o danno alle persone e all'ambiente circostante.

L'installazione di **quadri alti, opachi o illuminati per l'affissione di manifesti** è ammessa:

- su frontespizi non finestrati,
- su ponteggi o in sopraelevazione a cesate di cantiere edile, per la durata del cantiere stesso,
- su strutture portanti autonome diverse dai pali.

L'installazione di **quadri elettronici con lettore a display monofacciali** è ammessa:

- nell'apposita fascia portainsegna o negli spazi all'uopo riservati e previsti in sede di progettazione delle opere,
- nello spazio sopra luce,
- in facciata,
- sul tetto dell'edificio nel quale ha sede l'attività pubblicizzata,
- all'interno della vetrina.

L'installazione di **quadri elettronici con lettore a display bifacciali** è ammessa:

- al piano terra, solo se aggettante su marciapiede, con sporgenza massima di 100 cm. dal filo della facciata e ad altezza non inferiore a 3,20 m1 dalla quota del marciapiede; non è consentita l'installazione aggettante su strada senza marciapiede,
- superiormente al piano terreno, al di sopra della fascia marcapiano, se esistente.

L'installazione di **targhe turistiche e di cartelli stradali a freccia indicatori di direzione** è ammessa ovunque purché la loro realizzazione non sia di ostacolo alla circolazione dei mezzi privati e pubblici e dei pedoni, le dimensioni ed i colori, oltre a rispettare le normative specifiche, non arrechino disturbo al contesto ambientale, non occultino la segnaletica stradale, la numerazione civica e le targhe viarie.

ART. 99 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE

Tutti gli interventi da attuarsi nel centro storico o nei borghi antichi, definiti rispettivamente come zona urbanistica A1, A2 e A3 dal PRG, devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante.

Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale valgono pertanto le seguenti prescrizioni:

- gli infissi esterni devono essere in legno, in ferro o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- gli infissi interni devono essere in legno;
- non sono consentite le serrande cieche ed i cancelletti scorrevoli, avvolgibili e retrattili; le serrande devono essere magliate ed i relativi campioni devono essere sottoposti

all'approvazione della Commissione Edilizia;

- gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti, sostitutivi degli intonaci, a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;
- i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottanto in tavelle devono essere lasciati a vista;
- per la realizzazione di campanelli e citofoni sono vietate le scatole metalliche poste sia a muro che sul serramento; è invece consentito per questo scopo l'uso di pietra o metalli naturali bruniti o lucidati, definiti con un disegno che si armonizzi con gli elementi caratteristici delle murature e degli infissi esterni;
- non è consentito apporre all'esterno cassette per le lettere, che potranno trovare collocazione solo negli androni degli edifici;
- il collocamento ed il posizionamento delle condutture e delle tubature per l'erogazione dei servizi di acqua, gas, energia elettrica e telefono, nonché dei contatori e degli accessori debbono essere preventivamente autorizzati, al fine di valutarne l'impatto visivo con la presenza di elementi architettonici di pregio; le aziende erogatrici dei servizi si impegneranno a offrire più di una soluzione alternativa per l'esecuzione dei lavori per consentire di scegliere quella che meglio si coerenza con il contesto edilizio.

Per tutti gli interventi è prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc.

Per ogni tipo di intervento edilizio, è prescritta l'eliminazione dalle facciate dei rivestimenti in travertino, piastrelle ed altri materiali, qualora incongrui con l'impianto originario ed il ripristino degli intonaci e/o delle finiture preesistenti.

Sono da salvaguardare mediante manutenzione e restauro, e da difendere da tentativi di rimozione, le insegne esistenti, anche a bandiera, che presentino evidente pregio storico e fattura, ancorché riferite ad attività dismesse.

Le vetrine devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; gli esercizi commerciali dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro o alluminio verniciati a smalto o in legno naturale secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali.

La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta ad autorizzazione.

La sua autorizzazione richiede la presentazione di un disegno che attesti l'inserimento nella porzione di facciata interessata.

Gli edifici debbono avere la copertura a falda con tegole tradizionali (preferibilmente coppi a canale); è ammessa la copertura piana solo per edifici accessori.

I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm 15) sporgenti non più di cm 90.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro

materiale.

ART. 100 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le fronti dell'edificio che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono inserirsi.

Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere inquadramenti architettonici od effetti prospettici pregevoli.

ART. 101 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre tinteggiati, a meno che il genere di costruzione o il carattere architettonico non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il passaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario che prescinda dai limiti delle singole proprietà.

Nelle zone urbanistiche definite come centro storico e borghi antichi non è consentito unire con il medesimo colore due diverse partiture di facciata, anche se gli edifici sono della medesima proprietà.

ART. 102 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita concessione, sottoponendo i relativi disegni all'esame della Commissione edilizia.

ART. 103 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO

La presente norma si applica a protezione del patrimonio arboreo esistente, comprese le siepi boscate, esistente entro i confini comunali.

Sono invece esclusi dall'applicazione della presente norma i boschi di cui alla L.R. 80/89 (art. 3).

Sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza di 60 cm misurata a petto d'uomo (1,30 m1 da terra) o con altezza superiore a 10 m1 da terra.

Sono altresì esclusi dall'applicazione della presente norma gli alberi e i gruppi di alberi per i quali sono in vigore particolari forme di protezione in base a norme più restrittive di quelle contenute in questo Regolamento.

103.1 - AUTORIZZAZIONE

Chiunque intenda eseguire qualsiasi intervento che modifichi la forma, la struttura o le caratteristiche delle piante di cui al primo comma deve richiedere preventiva autorizzazione al Sindaco

che la rilascerà, acquisito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Le autorizzazioni rilasciate hanno validità un anno a partire dalla data della notifica dell'avvenuto rilascio e devono essere tenute a disposizione per eventuali controlli sul luogo da parte dei funzionari comunali preposti alla vigilanza.

Alle disposizioni e prescrizioni contenute nell'autorizzazione si dovrà provvedere entro l'arco di validità della stessa.

Sono esonerati da questa procedura gli interventi effettuati da o per conto dell'Amministrazione Comunale e quelli effettuati all'interno di azienda vivaistica.

Sono altresì esonerati i proprietari obbligati a rimuovere gli alberi o a modificarne la forma e la posizione in forza di sentenza giudiziaria, ovvero quando dagli alberi provenga immediato pericolo a persone e cose.

In questo secondo caso il proprietario potrà procedere avendo cura di avvisare telefonicamente il competente Ufficio Comunale e facendo pervenire successivamente per iscritto al Sindaco le ragioni che hanno determinato l'urgenza.

103.2 - DIVIETI

Per il rispetto del patrimonio arboreo, è fatto divieto di:

- abbattere, rimuovere, danneggiare gli alberi protetti di cui al primo comma dell'articolo 107;
- effettuare capitozzature;
- alterare sostanzialmente la naturale forma della chioma con massicce potature;
- effettuare operazioni che comportino l'impermeabilizzazione del terreno in prossimità degli alberi;
- procedere a scavi, in prossimità degli alberi, che ne intacchino l'apparato radicale;
- ammassare materiali di qualunque tipo in prossimità degli alberi;
- versare sul terreno o impregnarlo di sostanze potenzialmente dannose quali sali, oli, prodotti acidi o alcalini.

Le operazioni di cui ai punti 4, 5, 6, 7 possono essere effettuate ad una distanza dalla pianta superiore a 15 volte il diametro del fusto; in caso di siepi arboree ad una distanza superiore a 3 m1.

103.3 - PRESCRIZIONI

L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che il proprietario di un terreno sul quale vegetino uno o più alberi di particolare significato ornamentale, ambientale e storico, adotti determinati interventi per la loro cura, conservazione e difesa.

I funzionari degli uffici competenti potranno verificare il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nell'atto prescrittivo. Essi potranno altresì segnalare i casi in cui ricorrano i presupposti per l'emissione di dette prescrizioni a salvaguardia di specifiche situazioni di valore ambientale.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre l'esecuzione d'ufficio di determinati interventi di cura e conservazione degli alberi protetti, nel caso in cui il proprietario non sia in grado di provvedervi o non abbia ottemperato a quanto prescritto.

103.4 - ADEMPIMENTI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI EDILIZIE

Nei progetti presentati per il rilascio di concessioni edilizie dovranno essere rigorosamente rilevati e riportati su apposita planimetria, accompagnata da documentazione fotografica, tutti gli alberi esistenti su lotto edificando.

I progetti edilizie dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le alberature di alto fusto presenti, avendo particolare cura, in sede esecutiva, di non offenderne l'apparato radicale.

In caso di autorizzazione all'abbattimento, esplicitamente indicata nelle prescrizioni di concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale può chiedere al proprietario di mettere a dimora nuovi alberi di specie e dimensioni fissate, in sostituzione di quelli rimossi.

In tal caso il proprietario dovrà costituire opportuna garanzia con deposito cauzionale o polizza fideiussoria di entità pari ai valori degli alberi da piantare e tale impegno verrà svincolato a lavori regolarmente avvenuti ed accertati dall'Ufficio Comunale competente, che verificherà anche l'attecchimento non prima di un anno dalla messa a dimora.

L'indicazione delle essenze e delle dimensioni degli alberi da piantare, da scegliersi in considerazione delle essenze tipiche locali e dello spazio disponibile, sarà formulata dal componente della Commissione Edilizia esperto in problemi di tutela ambientale, ai sensi della legge regionale 57/85.

103.5 - DEROGHE AI DIVIETI

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'abbattimento di alberi soggetti a tutele, in deroga ai divieti di cui al precedente articolo 107.2 nei casi in cui:

- l'albero sia ammalato e la sua conservazione non sia possibile;
- l'interessato accompagni la richiesta di esenzione con un progetto di ristrutturazione ambientale alla cui approvazione è subordinato il rilascio dell'autorizzazione;
- per cause naturali o per interventi inadeguati effettuati nel passato risulti compromesso irrimediabilmente il normale sviluppo vegetativo delle piante;
- il proprietario debba effettuare interventi di scavo per la realizzazione di reti di fognatura o impianti tecnologici e non sia possibile intervenire in altro modo che consenta di salvaguardare le piante.

La richiesta di deroga dovrà essere presentata al Sindaco, accompagnata dalla relativa documentazione atta a dimostrare la sussistenza di uno dei casi sopra descritti.

103.6 - PRESCRIZIONI PER LE SIEPI BOSCADE

Per il taglio di gruppi di alberi, filari isolati, siepi boscate il Responsabile o suo delegato rilascia apposita autorizzazione indicandovi le modalità di esecuzione del taglio stesso.

I funzionari dell'Ufficio Comunale competente provvederanno, se necessario, ad individuare l'area interessata al taglio ed a contrassegnare le piante da conservare e quelle da tagliare.

E' in ogni caso vietata l'estirpazione delle ceppaie.

Il periodo in cui effettuare il taglio (dal 15 ottobre al 31 marzo) è quello stabilito dal Regolamento Regionale 1/93 del 23 febbraio 1993 in applicazione della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 80.

103.7 - SANZIONI

In caso di inosservanza delle norme di cui agli articoli 107, 107.1, 107.2, 107.3, 107.4, 107.5 verranno applicate sia a carico del proprietario che della ditta esecutrice dei lavori, in ragione di ciascun albero, le seguenti sanzioni:

- a) danni all'apparato radicale, potatura non autorizzata o eseguita in modo diverso da quanto prescritto, ma senza gravi danni all'albero £. 100.000.=
- b) danni all'apparato radicale, potatura non autorizzata o eseguita in modo diverso da quanto prescritto, con danneggiamento consistente £. 250.000.=
- c) danni all'apparato radicale, abbattimento di un albero di scarso valore ornamentale e/o ambientale £. 1.000.000.=

d) mancato rispetto degli adempimenti previsti dalle disposizioni contenute nelle autorizzazioni, fatto salvo l'obbligo di provvedere ugualmente all'esecuzione di tutte le prescrizioni previste nell'autorizzazione stessa € 200.000.=

e) per tutte le altre contravvenzioni al regolamento non previste ai punti precedenti € 200.000.=

E' data facoltà al contravventore di risarcire il danno arrecato al patrimonio arboreo con l'acquisto di un numero di alberi di dimensioni e specie indicate dal competente Ufficio Comunale pari al valore del danno stesso.

Le piante acquistate verranno messe a dimora ove possibile, all'interno della proprietà del contravventore o, eventualmente, in altro luogo pubblico indicato dall'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile in caso di violazione avvenuta su proprietà interessata da intervento edificatorio, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria di cui ai punti precedenti, può disporre:

- la sospensione dei lavori per il tempo necessario allo svolgimento della perizia tecnica atta a stabilire il valore del danno causato alle piante;
- nei casi di particolare gravità, la revoca della concessione con l'obbligo della presentazione di un nuovo progetto edilizio nel quale sia previsto l'intervento di risarcimento del danno ambientale arrecato.

103.8 - ALBERI DI PARTICOLARE INTERESSE

Le piante individuate dall'Amministrazione Comunale come esemplari di particolare interesse sono soggette ad una tutela più ampia; della avvenuta individuazione viene data comunicazione da parte del Sindaco mediante notifica o raccomandata con avviso di ritorno al proprietario.

Ogni intervento sulle stesse dovrà essere effettuato da una ditta specializzata regolarmente iscritta nell'apposita categoria della Camera di Commercio, sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali. Il nominativo dell'impresa incaricata dovrà essere comunicato all'Ufficio competente.

103.9 - SALVAGUARDIA FITOPATOLOGICA

Sintomi di malattia o di morte degli alberi dovranno essere segnalati tempestivamente agli Uffici Comunali.

E' fatto obbligo al proprietario di provvedere, acquisita l'autorizzazione prevista all'articolo 107.1, all'abbattimento dell'albero malato o morto e alla sua sostituzione con altro, della stessa essenza o di essenza diversa, le cui caratteristiche dovranno essere concordate con i medesimi Uffici.

L'abbattimento della pianta malata dovrà avvenire durante i periodi asciutti e/o freddi, preferibilmente in estate o in inverno, e dovrà essere evitata la diffusione della segatura derivata dal taglio, con gli accorgimenti opportuni.

Il materiale di risulta dovrà essere allontanato su mezzi chiusi ed eliminato al più presto mediante incenerimento.

Le ceppaie degli alberi tagliati dovranno essere asportate ed il terreno sostituito con coltivo trattato con prodotti anticrittogamici.

I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono la chioma dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno essere effettuati con tutte le indispensabili cautele.

Nell'ambito del rilascio delle previste autorizzazioni l'Amministrazione Comunale fornisce la consulenza tecnica gratuita, mediante l'Ufficio preposto, per gli interventi di cura ed eventuale messa a dimora di nuovi alberi in applicazione delle disposizioni del presente Regolamento.

ART. 104 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva

autorizzazione del Responsabile

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare, le opere che vi si vogliono eseguire e la durata dell'occupazione.

Il Responsabile fatto salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa ed il deposito presso gli Uffici Comunali di una eventuale cauzione a garanzia dei lavori di ripristino dello spazio pubblico.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui era la momento dell'occupazione.

Nel caso il concessionario non adempia al ripristino dei luoghi pubblici, la definitiva sistemazione è eseguita dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente, trattenendo l'importo relativo sul deposito cauzionale eseguito al momento del rilascio dell'autorizzazione. Qualora l'importo delle opere superasse quello della cauzione, il Responsabile intimerà il pagamento della somma a differenza, che dovrà essere pagata dal concessionario entro 15 giorni dall'avviso di pagamento; trascorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà alla riscossione forzata nei termini di legge.

ART. 105 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

Chi intende eseguire lavori nel pubblico sottosuolo deve prima ottenere l'autorizzazione dal Responsabile e provvedere a realizzare, con assiti e altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili sia di giorno che di notte.

ART. 106 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO – PASSI CARRABILI

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.

Le aperture a livello del suolo dovranno essere opportunamente riparate con grate in acciaio o lastre in vetro che garantiscano la sicurezza del traffico soprastante (carraio o pedonale) secondo le indicazioni che fornirà l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone, che il concessionario dovrà versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da rispettare sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento.

Il richiedente, ultimate le opere, ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si svolge.

ART. 107 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su suolo pubblico, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie, tettoie, aggetti in genere, sovrappassi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

ART. 108 - SERVITÙ' PUBBLICHE

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti, di impianti tecnologici di pubblico interesse e simili;
- apparecchi e tabelle di segnalazione stradali;
- impianti per le soste dei pubblici servizi di trasporto, con targhe ed apparecchi relativi;
- lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi della vita nazionale o cittadina;
- tabelloni per pubbliche affissioni;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni, dei monopoli;
- orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Una volta apposti i manufatti oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

ART. 109 - SPAZI PRIVATI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO

Gli spazi privati asserviti all'uso pubblico, quali selciati, lastrici, porticati, slarghi, androni, ecc., saranno realizzati con le pendenze, i materiali ed i raccordi che l'Amministrazione imporrà al costruttore.

I rispettivi proprietari o aventi diritto, si faranno carico di tenerli costantemente in buono stato in modo da non creare pericolo per il pubblico transito sia veicolare che pedonale.

ART. 110 - STRADE PRIVATE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

I proprietari di strade private asservite al pubblico transito, sia veicolare che pedonale, hanno l'obbligo di sistemarle, mantenerle ed illuminarle nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e comunque in modo da garantire, in maniera continuativa, la sicurezza a chi le usa.

Gli stessi dovranno altresì provvedere alla raccolta ed al convogliamento delle acque superficiali, al mantenimento delle banchine laterali affinché non diventino cedevoli, al taglio delle siepi o dei rami

degli alberi posti al ciglio, che possano ridurre la visibilità a chi le percorre.

TITOLO 5° - ADEGUAMENTO DI SITUAZIONI ESISTENTI

ART. 111 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

Gli edifici non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Alla scadenza della concessione e comunque non oltre un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento, gli interessati debbono provvedere alla regolarizzazione delle targhe, insegne, cartelli che non rispettino le prescrizioni di cui all'articolo 98 del presente Regolamento.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- alla regolarizzazione delle tende che non rispettino le prescrizioni di cui all'articolo 97 del presente Regolamento.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperi alle disposizioni dell'art. 18 della Legge n°166/1975;
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antibagno;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

ART. 112 - REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simboli, che non abbiano ottenuto la prescritta concessione, debbono essere rimossi.

L'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione, a norma del presente Regolamento.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo e l'Amministrazione Comunale applicherà i relativi provvedimenti di legge.

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso, dovrà essere rimosso entro sei mesi dalla data del diniego della concessione, senza la necessità che il Responsabile provveda all'emissione di apposita ingiunzione.

INDICE

TITOLO 1°DISPOSIZIONI GENERALI.....	pag. 2
Capo I Norme preliminari	
Art. 1 Natura, contenuti e limiti del regolamento edilizio	
Art. 2 Deroga alle norme del regolamento edilizio	
Capo II Formazione degli atti amministrativi	
Art. 3 Gli accertamenti	
Art. 4 I pareri	
Art. 5 Le proposte	
Art. 6 I provvedimenti.....	3
Art. 7 I certificati	
Capo III Gli organi.....	4
Art. 8 L'Ufficio tecnico	
Art. 9 La Commissione edilizia - Composizione	
Art. 10 La Commissione edilizia - Funzionamento – competenze.....	5
Art. 11 La Commissione edilizia - Competenze	
Art. 12 Il Sindaco.....	6
Art. 13 Il Consiglio comunale	
Art. 14 Il Segretario generale	
Art. 15 Il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale	
Capo IV Interventi edilizi e loro disciplina.....	7
Art. 16 Gli interventi edilizi	
16.1 Gli interventi edilizi nelle zone "A"	
16.1.1 Intervento di manutenzione ordinaria	
16.1.2 Intervento di manutenzione straordinaria	
16.1.3 Intervento di restauro monumentale.....	8
16.1.4 Intervento di restauro tipologico.....	9
16.1.5 Intervento di ristrutturazione di tipo "A".....	10
16.1.6 Intervento di ristrutturazione di tipo "B".....	11
16.1.7 Intervento di ristrutturazione di tipo "C".....	12
16.1.8 Intervento di sostituzione edilizia	
16.1.9 Intervento di demolizione	13
16.2 Gli interventi edilizi nelle altre zone diverse dalle "A"	
16.2.1 Intervento di manutenzione ordinaria.....	14
16.2.2 Intervento di manutenzione straordinaria.....	15
16.2.3 Intervento di restauro.....	17
16.2.4 Intervento di risanamento conservativo.....	18
16.2.5 Intervento di ristrutturazione edilizia.....	20
16.2.6 Intervento di ristrutturazione urbanistica.....	21
16.2.7 Intervento di piano di lottizzazione	
16.2.8 Intervento di ampliamento e sopralzo.....	22
16.2.9 Intervento di nuova costruzione	
16.2.10 Intervento di ricostruzione.....	23
16.2.11 Intervento di demolizione.....	24
16.2.12 Opere interne.....	25
16.2.13 Intervento di modificazione della destinazione d'uso	
16.2.14 Intervento relativi alle pertinenze	
16.2.15 Intervento diversi o per opere minori.....	26
16.2.16 Intervento per manufatti provvisori	
Art. 17 Interventi urgenti.....	27
Art. 18 Varianti a progetti assenti	

Art. 19	Interventi non ultimati	
Art. 20	Recinzioni	
Art. 21	Parcheggi privati di uso pubblico.....	28
Art. 22	Interventi relativi ad aree scoperte	
Art. 23	Opere pubbliche comunali.....	29
Capo V	Uso e manutenzione degli edifici	
Art. 24	Licenza d'uso	
Art. 25	Manutenzione e revisione periodica degli edifici	
TITOLO 2°	NORME PROCEDURALI	30
Art. 26	Certificato di destinazione urbanistica	
Art. 27	Preprogetto	
Art. 28	Autorizzazione.....	31
Art. 29	Concessione edilizia	
Art. 30	Disposizioni comuni alla concessione edilizia e all'autorizzazione.....	32
Art. 31	Piani esecutivi.....	33
Art. 32	Punti fissi di allineamento e quota	
Art. 33	Verifiche e visite tecniche	
Art. 34	Sospensione dei lavori	
Art. 35	Licenza d'uso e dichiarazione di inabitabilità.....	34
TITOLO 3°	NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	
Capo I	Norme generali per i cantieri	
Art. 36	Recinzione dei cantieri	
Art. 37	Permanenza dei cantieri.....	35
Art. 38	Sicurezza nei cantieri	
Art. 39	Demolizioni: difesa dalla polvere	
Art. 40	Allontanamento dei materiali di risulta	
Art. 41	Sistemazione delle aree abbandonate	
Capo II	Aree edificabili e norme generali per le costruzioni	36
Art. 42	Salubrità dei terreni edificabili	
Art. 43	Divieto al riuso dei materiali	
Art. 44	Intercapedini e vespai	
Art. 45	Muri perimetrali	
Art. 46	Marciapiede perimetrale	
Art. 47	Parapetti.....	37
Art. 48	Gronde e pluviali	
Capo III	Requisiti degli alloggi	
Art. 49	Principi generali	
Art. 50	Estensione campo di applicazione	
Art. 51	Tipologia dei locali	
Art. 52	Superfici minime.....	38
Art. 53	Altezze minime e massime	
Art. 54	Aeroilluminazione naturale	
Art. 55	Illuminazione notturna esterna	
Art. 56	Servizi igienici, stanze da bagno: dotazione minima	
Art. 57	Caratteristiche degli spazi destinati a cucina.....	39
Art. 58	Corridoi e disimpegni: superficie minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata	
Art. 59	Soppalchi	
Art. 60	Caratteristiche d'uso per i locali seminterrati e sotterranei	
Art. 61	Sottotetti praticabili.....	40
Art. 62	Sottotetti non praticabili e non abitabili	
Art. 63	Mansarde e sottotetti abitabili	

Art. 64	Canne di ventilazione, fumarie e di esalazione	
Art. 65	Comignoli.....	41
Art. 66	Spessore dei muri esterni	
Art. 67	Umidità - condensa	
Art. 68	Isolamento acustico - difesa dal rumore.....	42
Art. 69	Reti per gli scarichi liquidi	
Art. 70	Acqua potabile	
Art. 71	Cavedi - Dimensioni	
Art. 72	Cortili - accesso e pavimentazioni	
Art. 73	Igiene dei passaggi e degli spazi privati.....	43
Art. 74	Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi	
Art. 75	Scale a chiocciola	
Capo IV	Case rurali, pertinenze e stalle.....	44
Art. 76	Definizione e norme	
Art. 77	Locali per lavorazione e depositi	
Art. 78	Scarichi, smaltimento liquami e deiezioni solide	
Art. 79	Ricoveri per animali.....	45
Art. 80	Caratteristiche generali dei ricoveri	
Art. 81	Stalle per bovini.....	46
Art. 82	Porcili	
Art. 83	Pollai e conigliaie	
Art. 84	Abbeveratoi, vasche per il lavaggio	
Capo V	Edifici per attività produttive e depositi	
Art. 85	Norme generali	
Art. 86	Isolamenti	
Art. 87	Sistemazione dell'area esterna.....	47
Art. 88	Pavimentazione	
Art. 89	Illuminazione	
Art. 90	Isolamento acustico	
Art. 91	Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali	
Art. 92	Depositi e magazzini.....	48
Capo VI	Autorimesse private	
Art. 93	Autorimesse private	
Capo VII	Ambulatori, ospedali e case di cura	
Art. 94	Ambulatori	
Art. 95	Case di cura	
TITOLO 4°	NORME PER L'ARREDO URBANO E L'AMBIENTE	49
Art. 96	Elementi in oggetto	
Art. 97	Tende	
	97.1 Prescrizioni per le zone di interesse storico.....	50
	97.2 Prescrizioni per le altre zone	
Art. 98	Targhe, insegne, cartelli e manifesti	
	98.1 Prescrizioni per le zone di interesse storico.....	52
	98.2 Prescrizioni per le altre zone	
Art. 99	Opere in zone di particolare interesse.....	54
Art. 100	Decoro degli edifici.....	55
Art. 101	Intonacatura e tinteggiatura degli edifici	
Art. 102	Pitture figurative sulla facciata	
Art. 103	Interventi sul patrimonio arboreo.....	56
	103.1 Autorizzazione	
	103.2 Divieti	
	103.3 Prescrizioni	

	103.4	Adempimenti per il rilascio di concessioni edilizie.....	57
	103.5	Deroghe ai divieti	
	103.6	Prescrizioni per le siepi boscate	
	103.7	Sanzioni	
	103.8	Alberi di particolare interesse	58
	103.9	Salvaguardia fitopatologica	
Art. 104		Occupazione temporanea del suolo pubblico	
Art. 105		Lavori nel pubblico sottosuolo	59
Art. 106		Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico: passi carrai	
Art. 107		Rimozione di opere che occupano spazi pubblici	
Art. 108		Servitù pubbliche.....	60
Art. 109		Spazi privati asserviti all'uso pubblico	
Art. 110		Strade private asservite all'uso pubblico	

TITOLO 5° ADEGUAMENTO DI SITUAZIONI ESISTENTI

Art. 111		Adeguamento degli edifici non regolamentari	
Art. 112		Regolarizzazione dei depositi all'aperto	61

