

COMUNE DI FABRIANO

Provincia di Ancona

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con atto consiliare n° 94 del 30 maggio 1989 ed approvato con D.P.G.R. n° 3461 del 24.05.1989.

* Modificati artt. 67 e 99 con atto consiliare n° 78 del 13 marzo 1995 ed approvato con atto consiliare della Provincia n° 331 del 20.12.1995.

** Modificato art. 17 con atto consiliare n° 98 del 26 giugno 1995 per uniformarlo con l'articolo 15 del RET (non soggetto ad approvazione della Provincia così CO.RE.CO)

*** Modificati artt. 14 - 21 - 41 - 48 - 63 - 64 - 83 - 99 - 110 con atto consiliare n° 137 del 30 luglio 1999 approvato con atto consiliare della Provincia n° 118 del 20 settembre 2001.

**** Modificato artt.16 - 17 -19 approvato con atto consiliare n°105 del 10 settembre 2002

INDICE GENERALE

Art. 1 - Contenuto del regolamento edilizio	pag. 7
Art. 2 - Opere soggette a concessione edilizia	pag. 8
Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione	pag. 10
Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita	pag. 11
Art. 5 - Opere non soggette ad autorizzazione o concessione	pag. 13
Art. 6 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	pag. 15
Art. 7 - Concessioni in deroga	pag. 16
Art. 8 - Opere di competenza dello Stato ed su aree demaniali	pag. 17
Art. 9 - Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 18
Art.10 - Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 20
Art.11 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag. 22
Art.12 - Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 23
Art.13 - Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 24
Art.14 - Definizione degli indici e dei parametri	pag. 25
Art.15 - Altezze minime dei locali	pag. 31
Art.16 - Commissione edilizia comunale	pag. 32
Art.17 - Composizione commissione edilizia	pag. 33
Art.18 - Durata della Commissione Edilizia	pag. 34
Art.19 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 35
Art.20 - Sottocommissioni	pag. 37
Art.21 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia	pag. 38
Art.22 - Domanda di concessione	pag. 40

Art.23	- Documentazione a corredo della domanda di concessione	pag. 42
Art.24	- Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione	pag. 43
Art.25	- Atti autorizzativi generali	pag. 44
Art.26.1-	Autorizzazione paesistica	pag. 46
Art.26.2-	Verifica di compatibilità ambientale	pag. 47
Art.26.3-	Interventi di rilevante trasformazione ambientale	pag. 49
Art.27	- Dichiarazione di compatibilità paesistico ambientale	pag. 50
Art.28	- Autorizzazione regionale n.26/87 e N.T.A. di P.P.A.R.	pag. 51
Art.29	- Istruttoria preliminare della domanda di concessione	pag. 52
Art.30	- Esame della domanda di concessione	pag. 53
Art.31	- Parere preventivo	pag. 54
Art.32	- Rilascio della Concessione - Decisione sulla domanda di concessione	pag. 55
Art.33	- Silenzio - assenso	pag. 56
Art.34	- Contributo concessione	pag. 57
Art.35	- Titolarità della concessione	pag. 58
Art.36	- Validità della concessione	pag. 59
Art.37	- Annullamento della concessione	pag. 60
Art.38	- Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera	pag. 61
Art.39	- Sanatoria per certificazione di conformità	pag. 62
Art.40	- Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	pag. 63
Art.41	- Inizio dei lavori	pag. 65
Art.42	- Vigilanza sulla esecuzione dei lavori Interruzione dei lavori	pag. 66

Art.43 - Cantieri di lavoro	pag. 67
Art.44 - Ponti e scale di servizio	pag.68
Art.45 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 69
Art.46 - Rimozione delle recinzioni	pag. 70
Art.47 - Prevenzioni degli infortuni	pag. 71
Art.48 - Ultimazione dei lavori	pag. 72
Art.49 - Domanda relativa all'abitabilità e all'agibilità	pag. 73
Art.50 - Rilascio dell'autorizzazione della abitabilità o agibilità	pag. 74
Art.51 - Utilizzazione abusiva di costruzioni	pag. 75
Art.52 - Domanda di autorizzazione e relativa istruttoria	pag. 76
Art.53 - Rilascio, condizioni e validità della autorizzazione	pag. 77

PIANI DI LOTTIZZAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART.54 - Piani attuativi	pag. 78
Art.55 - Documentazioni a corredo della domanda di lottizzazione	pag. 79
Art.56 - Richiesta di parere preliminare	pag. 81
Art.57 - Approvazione dei piani di lottizzazione	pag. 82
Art.58 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione	pag. 83
Art.59 - Intervento edilizio diretto	pag. 84
Art.60 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	pag. 85
Art.61 - Esecuzione d'ufficio	pag. 86
Art.62 - Garanzie	pag. 87

AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI

Art.63 - Soppresso poiché inserito nel punto 6 dell'articolo 14.	pag. 88
---	---------

Art.64 - Soppresso poiché inserito nei punti 10 e 11 del precedente articolo 14.	pag. 89
Art.65 - Parcheggi	pag. 90
ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI	
Art.66 - Zone di rispetto cimiteriale e stradale	pag. 91
Art.67 - Realizzazione di cabine ENEL e SIP	pag. 92
Art.68 - Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale ed edifici a carattere collettivo	pag. 93
DECORO E ARREDO URBANO	
Art.69 - Arredo urbano	pag. 94
Art.70 - Antenne radio e televisive	pag. 96
Art.71 - Oggetti e sporgenze sul suolo pubblico	pag. 97
Art.72 - Muri di prospetto e recinzioni	pag. 98
Art.73 - Servitù pubbliche	pag. 99
Art.74 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche insegne, cartelli pubblicitari	pag.100
Art.75 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati	pag.101
Art.76 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli	pag.102
Art.77 - Contatori di gas energia elettrica	pag.103
REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	
Art.78 - Salubrità del terreno	pag.104
Art.79 - Requisiti relativi alla impermeabilità e all'isolamento dall'umidità	pag.105
Art.80 - Requisiti di carattere termico	pag.106
Art.81 - Requisiti di carattere acustico	pag.107
Art.82 - Requisiti illuminotecnici	pag.108
Art.83 - Requisiti relativi alla aerazione ed al dimensionamento dei locali	pag.109
Art.84 - Abbattimento delle barriere architettoniche	pag.111

Art.85 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque	pag.112
Art.86 - Pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile	pag.113
Art.87 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili	pag.114
Art.88 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi	pag.117
Art.89 - Impianto di smaltimento di acque piovane	pag.118
Art.90 - Impianti di smaltimento delle acque luride	pag.119
Art.91 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride	pag.121
Art.92 - Concimaie	pag.122
Art.93 - Impianti igienici	pag.123
Art.94 - Impianti di aerazione	pag.124
Art.95 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi	pag.125
Art.96 - Norme antincendio per edifici speciali	pag.126
Art.97 - Impianti di gas per uso domestico	pag.127
Art.98 - Impianti di spegnimento	pag.128
Art.99 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie	pag.129
Art.100 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o sottosuolo pubblico	pag.130
Art.101 - Rinvenimenti e scoperte	pag.132
Art.102 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	pag.133
Art.103 - Rilevamento del patrimonio edilizio	pag.134
Art.104 - Entrata in vigore del regolamento edilizio	pag.135
Art.105 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio	pag.136
Art.106 - Domande di concessione e di autorizzazione	

presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento	pag.137
Art.107 - Impianti per lavorazioni insalubri	pag.138
Art.108 - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni rurali ed attrezzature rurali	pag.139
Art.109 - Stalle e concimaie	pag.140
Art.110 - norme finali	pag.141

SCHEMI GRAFICI RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE
ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE

ART. 1

Contenuto del Regolamento edilizio

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente R.E. oltre che dalle Leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie del P.R.G. ed N.T.A. allegate - vigenti - come adeguato ai sensi della L.R. n.26 dello 08.07.1986, ai contenuti del P.P.A.R.

2. L'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, sono disciplinate dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali e dalle relative norme tecniche di attuazione; dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata dalle Leggi 6 agosto 1967, n.765, 19 novembre 1968, n.1187, 1 giugno 1971, n.291, e 22 ottobre 1971, n.865; dalle Leggi 28 gennaio 1977, n.10 e 5 agosto 1978, n.457; dal D.L. 23 gennaio 1982, n.9 convertito (con modificazioni) nella Legge 25 marzo 1982, n.94; dalla Legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, dalle LL.RR. 26 aprile 1979, n.18; 16 maggio 1979, n.19; 9 dicembre 1982, n.41,; 18 giugno 1986, n.14; n.26/1987, nonché dal presente regolamento edilizio.

ART. 2

Opere soggette a concessione edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi art. 3,4,5, partecipa agli oneri ad essa relativi ai sensi della L. 28 gennaio 1978, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni, come stabilito dal Regolamento regionale n.6 del 23 luglio 1977 e relative tabelle allegate.

L'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento edilizio.

Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale dei fabbricati;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo art.12;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art.13,
- d) modificazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettere a) della L.R. 18 giugno 1986, n.14, delle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione in aumento degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U. del 16 aprile 1968, n.97;
- e) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- f) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni, nonché esecuzione di recinzioni di qualsiasi tipo;
- g) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
- h) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente fissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;
- i) costruzioni di garages ed autorimesse fuori ed entro terra;
- l) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;
- m) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;

n) altri interventi a carattere permanente esclusi quelli indicati nei successivi articoli 3, 4 e 5, nonché le opere di competenza di amministrazioni dello Stato e le opere su aree demaniali di cui al successivo articolo 8.

Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, qualora abbiano carattere permanente i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo.

ART. 3

Opere soggette ad autorizzazione

1. Sono soggette ad autorizzazione gratuita del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le Leggi, le disposizioni dei regolamenti o del P.R.G. Vigente e previo parere dell'Ufficio Tecnico comunale e/o dall'Ufficiale Sanitario:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089 o della Legge 29 giugno 1939, n.1497;
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo 10;
 - c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo.
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo l'istanza al Sindaco per l'autorizzazione, da presentarsi a mezzo lettera raccomandata, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio a mezza lettera raccomandata.
3. La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939, n.1089, dalla Legge 29 giugno 1939, n.1497 e dal D.L. 27 giugno 1985, n.3122, convertito (con modificazioni) nella Legge 8 agosto 1985, n.431.

ART. 4

Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita

1. Sono soggette ad autorizzazione gratuita ai sensi dell'art.7, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1982, n.9, convertito (con modificazioni) nella Legge 25 marzo 1982, n.94, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n.1497 e dal D.L. 27 giugno 1985, n.312 convertito (con modificazioni) nella Legge 8 agosto 1985, n.431:
 - a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, fermo restando quanto stabilito dall'art.2.;
 - b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
 - c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere.
Le cave sono soggette alla disciplina della L.R. 22 maggio 1980, n.37.
2. Sono altresì soggetti ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art.5, comma 2, della Legge 29 maggio 1982, n.308, gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.
3. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art.2, comma 8, del D.L. 30 dicembre 1981, n.801, convertito (con modificazioni) nella Legge 5 marzo 1982, n.62, le opere ed interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate, con riduzione a sessanta giorni del termine stabilito dall'art.48 della Legge 5 agosto 1978, n.457.
4. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, l'istanza al Sindaco per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio a mezzo lettera raccomandata.
5. Sono infine soggetti ad autorizzazione gratuita i seguenti interventi:
 - a) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
 - b) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine,

tabelle o cartelli, cartelloni e altri oggetti a scopo di pubblicità previo parere della Commissione edilizia;

- c) qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale o stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;
- d) modifica della destinazione d'uso nei limiti di cui all'art.6 della L.R. 18 giugno 1986, n.14;
- e) distributori di carburanti con annessi accessori, purché non comportino la realizzazione di manufatti quali: officine, depositi, punti vendita, bar, ristoro, pensiline;
- f) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.;
- g) abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti nei giardini pubblici e/o privati.

6. Le domande di autorizzazione debbono essere corredate dei provvedimenti abilitativi richiesti da norme statali, regionali, provinciali e comunali.

ART. 5

Opere non soggette ad autorizzazione o concessione

1. Non sono soggette ad autorizzazione o concessione:
 - a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente art. 3, lettera a);
 - b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497, e successive modifiche ed integrazioni, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il regolamento edilizio e con il regolamento d'igiene vigente, non comportanti modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero dell'unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non é considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.
Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A) dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U. del 16 aprile 1968, n.97, al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive, salva diversa disciplina degli strumenti urbanistici attuativi, sono comunque soggette ad autorizzazione anche le opere interne;
 - c) demolizione di opere abusive ordinate dal Sindaco in applicazione della legislazione vigente;
 - d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D.L. 23 gennaio 1982, n.9, convertito (con modificazioni) nella Legge 25 marzo 1982, n.94;
 - e) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
 - f) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando richiedano notevoli opere murarie, scavi e reinterri;
 - g) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette a concessione quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina delle Leggi 1 giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n.1497, e del D.L. 27 giugno 1985, n.312,

convertito (con modificazioni) nella Legge 8 agosto 1985, n.431.

2. Nei casi in cui al comma 1, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

ART. 6

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Sono opere di assoluta urgenza e di necessità immediata quelle eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto al presente regolamento.

ART. 7

Concessioni in deroga

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'art. 41 quarte della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e dall'Art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n.1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e munito del nullaosta preventivo della giunta regionale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U. del 16 aprile 1968, n.97.
3. Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.
4. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.
5. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n.1918.

ART. 8

Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

1. Ai sensi dell'Art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n.616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.
2. In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro locazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei Comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

ART. 9

Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
 - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale;
 - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
 - c) il rifacimento parziale di intonaci, le tinteggiature, i rivestimenti, pavimenti, di infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali, inoltre le canne fumarie che non modifichino il prospetto del fabbricato;
 - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
 - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
 - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resa ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.
4. Resta altresì fermo, ai sensi dell'art. 5, comma 3, della Legge 29 maggio 1982, n.308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.

5. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 16 novembre 1977, n° 1918.

ART. 10

Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono, mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica e prospettica preesistente.
4. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria tra l'altro, riguardano:
 - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
 - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
 - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
 - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con senza modifiche di materiali;

- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex novo di intonaci esterni e rivestimenti;
- h) l'inserimento di vespai;
- i) le sistemazioni esterne escluse le recinzioni;
- l) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n.1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superficie utili.

ART. 11

Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.
2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli cui al precedente articolo 10 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano tra l'altro le seguenti opere:
 - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità dei materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
 - b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) a seguito della eliminazione delle superfetazioni;
 - c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
4. La modifica della destinazione d'uso é consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

ART. 12

Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, evitando la demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.
2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
 - b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni che non comportino la demolizione dell'edificio;
 - c) demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
 - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
 - f) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
 - g) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

ART. 13

Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

ART. 14

Definizione degli indici e dei parametri

1 . Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Indice di edificabilità **(IF)** (indice fondiario)

Indica il massimo valore del rapporto tra la superficie complessiva di piano (SP) e la superficie edificabile (SL), espresse entrambe in metri quadrati.

Il calcolo dell'indice di edificabilità va applicato a tutta la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia, nonché alle eventuali aree adiacenti edificate che, 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., risultassero appartenenti agli stessi proprietari della superficie inclusa nel progetto e deve comprendere anche gli edifici esistenti, gli edifici in corso di costruzione e gli edifici già autorizzati, ad eccezione dei casi in cui le norme prevedono espressamente l'esclusione di tali edifici.

Nel caso in cui la superficie inclusa nel progetto di utilizzazione edilizia comprenda aree provenienti dal frazionamenti, posteriori a 12 mesi prima della data di adozione del P.R.G., di proprietà già edificate, ogni approvazione ed autorizzazione del progetto è subordinata alla dimostrazione che **sulle proprietà già edificate***** l'indice di edificabilità stabilito dalle norme del P.G.R. è rispettato anche escludendo le aree venute a formare il lotto che si intende edificare.

b) Indice di copertura **(IK)**

E' il rapporto fra la superficie coperta **(SC)** e la superficie edificabile **(SL)**.

c) Superficie complessiva di piano **(SP)**

E' la somma delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensore, **cavedi per impianti tecnici**, nonché il sottotetto **qualora abitabile o per la parte utilizzabile, nonché i piani seminterrati, per una quota del 50% della loro superficie, qualora le pareti perimetrali siano interrate per una superficie maggiore sterdel 50%, ovvero per intero qualora le pareti siano interrate per una superficie minore del 50%*****

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il **solaio piano di copertura***** dell'ultimo piano abitabile e le falde in pendenza del tetto.

Si intende abitabile **il sottotetto rispondente ai requisiti di cui al successivo art.83. Si intende utilizzabile quella parte di sottotetto con altezza superiore a m.1,80.*****

Contribuiscono al calcolo della superficie di piano ogni piano o parte di esso, seminterrato o interrato, che possa essere adibito ad abitazione, negozio, ufficio, o comunque in cui sia consentita la permanenza notturna o diurna delle persone.

Sono di conseguenza da non computare garage, locali tecnici, **cantine** e locali **condominiali** purché con altezza netta non superiore a mt.2,40, **nonché** interrati.***

Il piano si intende interrato quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali.***

Non contribuiscono altresì al calcolo della superficie di piano, i porticati, terrazze, **le logge aperte*****, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati, ad **extracorsa***** degli ascensori, a scale di accesso alla copertura, a locali strettamente necessari per gli impianti, a serbatoi, a vasi di espansione, a canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna non coperta.

d) Superficie coperta (SC)

E' la superficie costituita dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno degli edifici, ivi compresi eventuali portici o loggiati al piano terreno, i seminterrati e le costruzioni accessorie.

Sono da considerare esclusi i locali interrati.***

e) Superficie edificabile (SL)

È la superficie dell'area di pertinenza dell'edificio costruendo o esistente, catastalmente unita ed asservita ad esso che si estende senza interruzioni con la medesima destinazione urbanistica.***

Con superficie minima di lotto (SL min.) e superficie massima di lotto (SL max.) si intendono la superficie edificabile rispettivamente minima e massima su cui può essere consentita la edificazione.

f) Lotto di pertinenza

Ogni costruzione vincola il lotto minimo, **necessario a soddisfare i parametri urbanistici della zona di P.R.G. per la costruzione, che ne segue la proprietà.*****

Nel rispetto delle **presenti norme e delle Norme del PRG***** il lotto di pertinenza può essere ristrutturato.

In tutti quei casi in cui **il***** progetto di utilizzazione edilizia comprenda le superfici di lotto (SL) provenienti da aree già utilizzate a scopo edificatorio ogni approvazione dei nuovi progetti è subordinata alla dimostrazione che anche **nelle***** aree residue già edificate siano rispettati tutti gli indici stabiliti nella presente normativa.

In tali casi, i nuovi progetti di utilizzazione edilizia dovranno esplicitamente indicare gli estremi delle precedenti utilizzazioni delle SL a scopo edificatorio, numero e data delle licenze e concessioni edilizie ed i calcoli indicativi del rispetto degli indici di P.R.G. sia per le nuove che per le residue SL.

g) Altezze delle pareti esterne **(H)**

L'altezza di ciascuna parete esterna di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni parete **verticale che delimita le parti di edificio che vanno computate nella SP.*****

L'altezza di una parete esterna **Ha***** è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita:

- per gli edifici coperti a terrazzo, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo;

- per gli edifici coperti a tetto, dalla linea determinata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie **delle pareti esterne*****; se la **falda del tetto***** ha pendenza superiore al 35%, a tale altezza vanno aggiunti i **2/3 della distanza verticale intercorrente tra il punto precedente definito e la quota più elevata del colmo (Hb)***.**

L'altezza massima (Ha+Hb) non potrà superare quella stabilita dalle norme.***

Nel caso di arretramenti, l'altezza di una parete è misurata dalla linea ideale di terra che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

h) Altezza rispetto al confine **(HC)**

E' la differenza di quota in valore assoluto fra un punto del confine e un punto della linea di intersezione di una parete con la sistemazione del terreno.

Quando al confine esiste un salto di quota l'altezza va riferita alla quota più bassa. Nel caso, ad esempio, di un muro di sostegno del terreno posto al confine, l'altezza rispetto al confine va misurata al piede del muro: ciò anche nel caso che il confine passi all'interno del muro.

i) Altezza rispetto agli edifici **(He)**

È la differenza in valore assoluto tra la quota della linea di terra di pareti che si fronteggiano di due edifici prospicienti.***

l) Distanza dagli edifici **(DE)**

Indica la distanza minima fuori terra tra ogni punto di due edifici prospicienti, compresi i porticati, i loggiati ed i volumi tecnici in genere. ***

Non vanno computati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno mt.2,40 dal piede della parete. ***

m) Distanza dal ciglio stradale **(DS)**

Indica la minima distanza, in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente dell'edificio, compreso seminterrati e **gli interrati*****, ed il ciglio delle strade veicolari siano esse pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misurazione della distanza dal ciglio stradale non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e le sporgenze dei tetti, purché di altezza di almeno **mt. 2,40***** sopra il piano stradale.

Potranno essere consentite distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani

Particolareggiati o di Piani Attuativi (P.E.E.P., P.I.P., Lottizzazioni Convenzionate) con previsioni planivolumetriche.

n) Distanza del confine (DC)

Indica la minima distanza in proiezione orizzontale, consentita fra ogni punto dell'edificio compresi seminterrati ed il confine di proprietà, esclusi i tratti a confine con strade veicolari pubbliche o private di uso pubblico.

Per la misura di tale distanza non vanno considerati i balconi, le pensiline a sbalzo e la sporgenza dei tetti, purché di altezza di almeno **mt. 2,40***** dal piede della parete.

Tale distanza è stabilita in rapporto alla somma dell'altezza rispetto al confine (HC) considerata in valore assoluto, nel qual caso la distanza viene designata con la sigla DC min.

Le parti interrate delle costruzioni debbono rispettare la distanza minima (DC) di mt.1,50 dal confine, salvo deroghe di legge.***

Nel caso di più edifici all'interno dello stesso lotto, la loro distanza minima è indicata con la sigla DE ed è definita in rapporto alla somma dell'altezza dell'edificio (H) e del dislivello eventuale fra i piedi delle pareti da cui si misura la distanza (HE).

o) Costruzioni di accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La superficie degli accessori sarà conteggiata ai fini della superficie complessiva di piano (SP) realizzabile e non dovrà superare la percentuale stabilita in rapporto alla predetta superficie (SP).

p) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Tali spazi sono così suddivisi:

- **patio - si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt.4,00.**

Un singolo patio non può, in ogni caso, appartenere a più di due unità immobiliari.***

- cortile - si intende per cortile lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt.3,00. Essi devono essere dimensionati in modo che la superficie libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di mt.8,00; ***
- chiostrina - si intende per chiostrina lo spazio interno aperto in alto per l'intera superficie con lati inferiori a
- mt.3,00. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso. Esse possono essere ammesse esclusivamente se necessarie alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio e ripostigli. ***

q) Indice di verde privato (IV)

Indica la superficie minima destinata a verde privato, di pertinenza dell'edificio, da reperire all'interno dei singoli lotti e rappresenta il rapporto minimo tra la superficie destinata a verde e la superficie del lotto.***

r) Isolato

Si intende per isolato la porzione di area caratterizzata da una specifica destinazione d'uso e con lo stesso indice di fabbricabilità (IF), in tutto o in parte edificata, delimitata da strade pubbliche o private di uso pubblico, esistenti o in progetto, e/o di altre aree con diversa destinazione d'uso.

ART. 15

Altezze minime dei locali

I valori minimi da rispettare per le altezze interne sono i seguenti:

- 1) locali di abitazione ed uffici mt. 2,70;
- 2) corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli mt. 2,40;
- 3) soppalchi mt. 2,10;
- 4) mansarde H/media mt. 2,50;
- 5) negozi H mt. 3,00 (compresi quelli ubicati ai piani superiori). Per il bagno dei negozi vale l'altezza di mt. 2,40.
- 6) laboratori di servizio H mt. 3,00
" di produzione H mt. 3,50
- 7) industrie mt. 3,50;
- 8) garage - altezza minima mt. 2,10***.**

L'altezza minima per i negozi e laboratori di servizio, siti nel Centro Storico, dove non sia possibile raggiungere l'H/minima di cui sopra è ridotta ad H/min. di mt. 2,70, e per i bagni ove non sia possibile raggiungere l'altezza prescritta di mt. 2,40 è ridotta a mt. 2,10.

ART. 16

Commissione Edilizia Comunale

1. La commissione edilizia è l'organo con funzioni consultive del Sindaco in materia urbanistica ed edilizia.
2. Essa da parere ****:
 - a - sulle opere o attività soggette a concessione edilizia;
 - b - sulle opere o attività soggette ad autorizzazione nei casi previsti dall'art. 4, comma 5, punti b-c-d-e-f.
 - c - in via preliminare su progetti anche di massima, relativi ad opere di particolare importanza;
 - d - sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio;
 - e - ****;
 - f - ****;
 - g - sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione. Non è necessario il preventivo parere della commissione edilizia, quando l'annullamento è adottato per soli motivi di legittimità.
3. ****.
4. La commissione edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio alle necessità d'uso.
5. La commissione edilizia, integrata ai sensi della L.R. 21 agosto 1984, n.24, dà anche il parere degli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni.
6. ****.

ART. 17

Composizione della Commissione Edilizia

La commissione edilizia, salve le integrazioni di cui al successivo art. 18, è composta da :

- *a) Sindaco o da assessore da lui delegato che la presiede;
 - b) ****
 - c) ****;
 - d) Dirigente Ufficio tecnico comunale o funzionario da lui delegato con diritto di voto;
 - e) da nove esperti nominati dal consiglio comunale nel modo seguente:
 - 1) un Architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - 2) un Ingegnere civile scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - 3) un Geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
 - 4) un perito industriale scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
 - 5) un Geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine competente per territorio;
 - 6) due componenti di comprovata esperienza di cui uno in materia di beni naturali e ambientali e uno in materia di beni storico culturali, anche ai fini dell'esercizio delle funzioni delegate in materia ****;
 - 7) due esperti di nomina consiliare di cui uno indicato dalla minoranza.
 - f) da due consiglieri comunali, designati rispettivamente dalla maggioranza e dalla minoranza consiliare.
- Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale,** - ****

ART. 18

Durata della Commissione Edilizia

I membri della commissione edilizia durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio Comunale. Sono considerati dimissionari i membri assenti per 3 riunioni consecutive senza giustificato motivo.

ART. 19

Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.
2. La commissione è convocata dal presidente con invito scritto.
3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente.
4. Le decisioni **** sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
5. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedono una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
6. I progetti sono sottoposti alle procedure previste dalle leggi vigenti in materia.****
8. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quinto grado, o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dall'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
9. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.
10. I processi verbali vengono firmati dal presidente, da tutti i componenti e dal segretario.

10. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarico relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del presidente.***

ART. 20

Sottocommissioni

La commissione edilizia può, su richiesta di almeno un terzo dei componenti, articolarsi in sottocommissioni, per lo studio preventivo di progetti particolarmente complessi o ritenuti rilevanti.

ART. 21

Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia

1. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'art. 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio ed al patrimonio dello Stato o di Enti pubblici è altresì subordinato alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.
3. Si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di concessione, tra gli altri:
 - a - il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
 - b - il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
 - c - l'enfiteuta;
 - d - l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro o risanamento conservativo;
 - e - il titolare del diritto di uso ai sensi dell'art. 1021 del C.C., o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 C.C. per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente previa autorizzazione scritta del proprietario;
 - f - il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
 - g - il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto previa autorizzazione scritta del proprietario;
 - h - il mezzadro o il colono per gli interventi della L.R. 28 ottobre 1977, n.42; gli affittuari ed i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli art. 16 e seguenti della Legge 3 maggio 1982, n.203;

i - il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;

l - i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicato.

m - il titolare acquirente con promessa di vendita*.**

ART. 22

Domanda di concessione

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'art.21 e da uno o più progettisti.
2. La domanda deve contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente su apposito modulo;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'art.285 del R.D. 3 marzo 1934, n.383;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
 - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa. Tali indicazioni possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
 - e) nel caso di lavori eseguiti in "diretta economia" o, comunque, senza un'impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda deve inoltre risultare esplicitamente:
 - a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente, ai sensi dell'ar.47 del C.C., per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia, ed alla esecuzione dei lavori;
 - b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e i numeri di codice fiscale, qualora non siano indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;

c) l'attenzione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi diritto legittimati ai sensi del precedente art.21.

4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il legale rappresentante.

ART. 23

Documentazione a corredo della domanda di concessione

1) Alla domanda di concessione è allegata di regola la seguente documentazione:

a - stato di fatto dell'area e dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati negli allegati al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;

b - certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o disponibilità dell'area e dell'immobile;

c - relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area e sull'immobile come da tabella allegata;

d - l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;

e - la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.

2) E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per i progetti di notevole rilevanza, per gli interventi su aree vincolate ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n.1497, e del D.L. 27 giugno 1985, n.312, convertito (con modificazioni), nella Legge 8 agosto 1985, n.431,, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi e profili longitudinali del terreno.

ART. 24

Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione

1. Per le concessioni convenzionate, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente.
2. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di concessione prima dell'inizio dei lavori previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie

ART. 25

Atti autorizzativi generali

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preliminare interesse storico ed artistico ai sensi dell'art.18 della Legge 1 giugno 1939, n.1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza.
2. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
3. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 5 novembre 1971, n.1086.
4. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'art.1 della Legge 30 aprile 1976, n.373, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.
5. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:
 - a - i progetti degli edifici aventi particolari destinazioni (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
 - b - i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione. ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengono manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
6. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del comando provinciale dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali

adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.

7. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
8. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'art.3 della Legge 2 febbraio 1974, n.64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'art.17 della Legge 2 febbraio 1974, n.64, osservando le disposizioni della legge stessa e della L.R. 3 novembre 1984, n.33, come modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n.18.
9. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'art.7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n.3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

ART. 26.1

Autorizzazione paesistica

1. Ai sensi dell'art.2, comma 5, ed art.11. della L.R. 26/87, il P.R.G. adeguato al contenuto del P.P.A.R. costituisce direttiva per il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.7 della L.1497/39.
2. Sulla base della normativa di P.R.G. sarà modificato, come condizione essenziale per il rilascio della autorizzazione, il rispetto delle presenti norme che adeguate agli indirizzi del P.P.A.R. sostituiscono quelle della Legge 1497/39.
3. Con l'entrata in vigore delle presenti norme cessano di avere efficacia le disposizioni degli art.1-ter ed 1-quinquies della L.431/85.

ART. 26.2

Verifica di compatibilità ambientale

1. Fino all'entrata in vigore della valutazione di impatto ambientale previsto dalla Legge Statale, e relative norme di attuazione, per verifica di compatibilità paesistico - ambientale si intende una specifica procedura di progettazione, che ha l'obbiettivo di accertare gli effetti sull'ambiente indotto dall'intervento di trasformazione proposto, al fine di dimostrare la compatibilità con il contesto ambientale e la norma di tutela.
2. La verifica va condotta sulla base della identificazione e valutazione delle risorse coinvolte nell'intervento, e delle trasformazioni indotte dallo stesso, rispettando le prescrizioni di base delle singole categorie costituite dal paesaggio.
3. Le condizioni di compatibilità per le trasformazioni fisiche del territorio vanno riferite ai seguenti fattori di impostazione e verifica delle progettazioni relative ad opere e manufatti:
 - 1) di ubicazione o di tracciato, studiando e graficizzando tutte le alternative possibili, adottando quella che non interferisce con gli elementi del paesaggio di maggior valore, e comunque quella che determina la minore incidenza visiva sugli stessi;
 - 2) di aderenza alle forme strutturali del paesaggio;
 - 3) di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi di intervento;
 - 4) di scelta delle caratteristiche costruttive e delle tipologie strutturali coerenti con i valori del contesto e della percezione visiva;
 - 5) di scelta e trattamento dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze arboree per le sistemazioni esterne;
 - 6) di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini e compensazioni;
 - 7) di mitigazione dell'impatto visuale, tramite interventi accessori e sistemazioni a verde;
4. Gli elaborati da allegare al progetto, debbono prevedere:
 - A) Relazioni;
 - B) Planimetrie;
 - C) Sezioni;

- D) Prospettive;
- E) Modelli,
- F) Dati di analisi;
- G) Fotografie;
- H) Fotomontaggi.

5. Gli elaborati di cui sopra debbono descrivere e documentare:

1/A) Il paesaggio e l'ambiente nel contesto territoriale interessato.

2/A) Descrivere il progetto dell'intervento proposto.

3/A) Evidenziare l'entità e la natura delle trasformazioni indotte sul paesaggio e sull'ambiente.

4/A) Evidenziare le eventuali modificazioni degli ambiti e dei livelli di tutela connessi alla realizzazione dell'intervento.

5/A) Motivare l'ammissibilità dell'intervento in termini di compatibilità paesistico-ambientale e sulla base di analisi-costi/benefici.

ART. 26.3

Interventi di rilevante trasformazione ambientale

1. Si considerano interventi di rilevante trasformazione ambientale:
 - 1) Le opere di mobilità: nuovi tracciati stradali, rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione, ampliamento, adeguamento delle sedi Autostrade-Ferrovie.
 - 2) Le opere fluviali se di rilevante entità.
 - 3) Le opere tecnologiche: elettrodotti-gasdotti-acquedotti-depuratori-ripetitori e simili se fuori terra.
 - 4) Le attività estrattive ed opere connesse.
 - 5) Le discariche per i rifiuti solidi-fanghi.
2. La procedura per l'approvazione è quella prevista nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10/08/88 n.377 in attuazione dell'art.6 della L. 08/07/86, n.349.

ART. 27

Dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale

1. La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, costituisce l'atto amministrativo mediante il quale l'autorità competente all'approvazione del progetto o programma ne certifica la compatibilità sulla base della verifica di cui all'art.84, attestata dal tecnico progettista che ne assume la responsabilità.
2. La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale delle opere di cui al precedente art.26.3, compete alla Giunta Regionale.
3. In tutti gli altri casi previsti è di competenza dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio della concessione edilizia.
4. La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, ove prevista, deve essere formulata prima del rilascio della concessione edilizia comunale e comunque prima degli atti autorizzativi.

ART. 28

Autorizzazioni L.R. 26/87 e N.T.A. di P.P.A.R.

1. Fermo restando quanto stabilito dalle Leggi Statali e Regionali di tutela del territorio, non sono richiesti ulteriori pareri o nullaosta regionali e statali per quanto concerne la normativa di cui alla L.R. 26/87 in ordine ai contenuti di P.P.A.R. ed allegate N.T.A. quando il P.R.G. vigente e N.T.A. allegate avranno ottenuto l'approvazione regionale ai sensi dell'art.11 della L.R. 26/87.

ART. 29

Istruttoria preliminare della domanda di concessione

1. Entro 30 giorni dall'accettazione della domanda, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.
2. Qualora la documentazione presentata a primo esame risultasse incompleta, il Sindaco, entro il termine suddetto, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della commissione edilizia.
3. In tal caso ha tempo novanta giorni, a partire dal ricevimento della comunicazione, per la regolarizzare la pratica. Decorso inutilmente detto termine, la domanda di concessione si intende decaduta. Per data di consegna della domanda di concessione, agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente, si intende quella in cui è avvenuta la suddetta regolarizzazione della pratica.

ART. 30

Esame della domanda di concessione

1. L'esame della domanda di concessione avviene seguendo il numero progressivo di protocollo generale della domanda medesima o degli eventuali documenti integrativi per quanto tecnicamente possibile.
2. Tutti i progetti per i quali è richiesta la concessione devono essere sottoposti, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:
 - a) servizi sanitari della U.S.L.;
 - b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica del rispetto delle previsioni del programma pluriennale di attuazione, per l'osservanza delle norme del Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo, per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di concessione;
 - c) concessione edilizia, per il parere di competenza.

ART. 31

Parere preventivo

1. E' consentito, per gli edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse e trasformazione ambientale, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

ART. 32

Rilascio della concessione Decisioni sulla domanda di concessione

1. Il Sindaco sentita la commissione edilizia, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda di concessione entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda stessa.
2. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto di concessione, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n.10. Il mancato ritiro dell'atto di concessione nel termine di sessanta giorni produce la decadenza della concessione ai sensi dell'art.15 della L.R. 26 aprile 1979, n.18.
3. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia della eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla Legge o dal presente regolamento.
4. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni 15.
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto dopo averne fatto richiesta scritta al Sindaco ed aver ottenuto l'autorizzazione alla visione e, ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quando in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Per i Consiglieri Comunali previa autorizzazione del Segretario Comunale, su richiesta scritta.
6. In caso di diniego della concessione, il Sindaco deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate, nel termine di cui al comma 1.

ART. 33

Silenzió assenso

1. Ai sensi dell'art.8, del D.L. 23 gennaio 1982, n.9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n.64, fino al 31 dicembre 1987 - termine prorogato dal D.L. 22 dicembre 1984, n.903, convertito in legge 1 marzo 1985, n.42 - la domanda di concessione ad edificare si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando la comunicazione al Sindaco del loro inizio, a mezzo di lettera raccomandata, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n.10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano per gli interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti ed approvati non anteriormente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n.765, nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti e approvati non anteriormente alla predetta data.
3. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

ART. 34

Contributo di concessione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria Comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo.
2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio prima del rilascio della concessione.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata in fase di rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.
- 4.. Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere in relazione alle modalità di cui all'art.11 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, mentre la quota relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta con le modalità di rateizzazione previste dall'art.47 della Legge 5 agosto 1978, n.457, come modificata dall'art.28 bis del D.L. 15 dicembre 1979, n.629, convertito dalla Legge 15 febbraio 1980, n.25.
5. Per il ritardo o mancato versamento del contributo di concessione si applicano le sanzioni di cui all'art.3, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e all'art.2 della L.R. 18 giugno 1986, n.14.

ART. 35

Titolarità della concessione

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata dalla piena osservazione di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento della concessione, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza al Sindaco il cambiamento di intestazione.
2. Gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione.
3. La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta a contributo accessorio.
4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per la concessione originaria.
5. La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

ART. 36

Validità della concessione

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di concessione non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa.
2. Qualora entro tale termine i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.
In tal caso la nuova concessione dovrà rispettare gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e non sarà sottoposta a nuovi contributi se già pagati al rilascio del precedente atto.
3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
4. Detto termine di ultimazione, su istanza del concessionario da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal Sindaco con provvedimento motivato, in considerazione:
 - a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive;
 - b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;
 - c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
5. L'autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, modificato dall'art.10 della Legge 6 agosto 1967, n.765.

ART. 37

Annullamento della concessione

1. La concessione è annullata :
 - a) quando risulta in contrasto con Leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
 - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Sindaco fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:
 - a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
 - b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata;
 - c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

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

4. Ai sensi dell'art.11 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, il Sindaco, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti le concessioni annullate. In particolare la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente all momento del rinnovo.

5. Per le concessioni assentite a norma dell'art.8 del D.L. 23 gennaio 1982, n.9, convertito (con modificazioni) nella Legge 25 marzo 1982, n.94, il Sindaco, prima di procedere all'annullamento, deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non

ART. 39

Sanatoria per certificazione di conformità

1. Oltre le ipotesi di sanatoria descritte all'art.37 del presente R.E. ai commi 4 e 5, la sanatoria può applicarsi:
 - a) per le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali;
 - b) per le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'art.12, primo comma, della citata Legge 47/1985;
 - c) le opere eseguite in assenza di autorizzazione, ai sensi dell'art.10 della citata legge 47/1985 fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in ripristino e comunque fino alla rogazione delle sanzioni amministrative;
 - d) le opere eseguite, in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di concessione o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'art.9, primo comma, della citata legge 47/1985.
2. Purché le opere eseguite, nei casi sopra previsti, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.
3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Sindaco non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.
4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quando disposto dall'art.13, terzo, quarto e quinto comma della citata legge 47/1985.

ART. 40

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'art.6 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, come sostituito dall'art.5 bis del D.L. 23 aprile 1985, n.146, convertito (con modifiche) nella legge 21 giugno 1985, n.298, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori non é responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia compresa la diversa modalità di esecuzione, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della legge 47/1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori inoltre deve rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario, il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'art.6, secondo comma, della citata legge 47/1985.
4. Il progettista nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
5. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

6. Il direttore di lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

ART. 41

Inizio dei lavori

1. **Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori comunica, mediante compilazione degli appositi modelli consegnati all'atto del rilascio della concessione, al comune l'inizio dei lavori.*****

2.

Ai fini della validità della concessione, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno e di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o per almeno 3/4, e nell'inizio delle opere

ART. 42

Vigilanza sulla esecuzione dei lavori Interruzione dei lavori

1. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.
3. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

ART. 43

Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del titolare la concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
 - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
 - e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione.
2. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

ART. 45

Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle
strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o all'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici autorizzati di volta in volta dall'amministrazione pubblica.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifici, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito come previsto dall'art.100 del regolamento comunale di igiene.

ART. 46

Rimozione delle recinzioni

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

ART. 47

Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927, n.530, del D.P.R. 27 aprile 1955, n.547 e del D.P.R. 7 gennaio 1956, n.164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

ART. 48

Ultimazione dei lavori

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

2. **L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal direttore dei lavori, che dovrà dichiarare sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate, conformemente al progetto approvato, ad ogni prescrizione, o altra autorizzazione o prescrizione di altri enti o autorità.*****

ART. 49

Domanda relativa all'abitabilità e all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del Sindaco, ai sensi dell'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n.1265.
2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale.
L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.
3. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi dell'art.48.
4. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - b) gli estremi della suddetta concessione.
5. Alla domanda va allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e/o delle modifiche alle unità preesistenti.

ART. 50

Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, il previsto controllo dell'opera viene effettuato dal competente servizio della U.S.L. entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda.
2. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.
3. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, l'osservanza delle norme di igiene e l'assenza di cause di insalubrità.
4. Il Sindaco, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge. Qualora lo ritenga necessario può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o parte di esso per ragioni tecniche o igieniche ed ordinarie lo sgombero.
5. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente, purché le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.
6. Tutti gli edifici per cui è previsto il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, debbono possedere i requisiti all'uopo previsti. Quando tali requisiti vengano meno ed il fatto sia stato accertato dalla competente autorità sanitaria, il Sindaco dispone la revoca del certificato di abitabilità e/o agibilità fissando un termine per il ripristino dei requisiti.

ART. 51

Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altrui utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie al R.D. 27 luglio 1934, n.1265.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il Sindaco provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella della costruzione ed impedirne l'uso

ART. 52

Domanda di autorizzazione e relativa istruttoria

1. L'istanza di autorizzazione è presentata al Sindaco mediante domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, numero di codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Detta istanza contiene, ove necessario, la sottoscrizione dei progettisti.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, deve risultare esplicitamente l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.
3. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione elencata nell'allegato C al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici atti autorizzativi.
5. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia, dall'art.29.
6. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia, si applica l'art.21.
7. Il direttore dei lavori è necessario ogni qual volta l'autorizzazione riguardi opere di carattere strutturale e di consolidamento.

ART. 53

Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione

1. nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata.
2. Il Sindaco ha sempre facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.
3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:
 - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
 - c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso si sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
4. Qualora nell'autorizzazione sia prescritto un termine di scadenza il proprietario può presentare domande dirette ad ottenere il rinnovo che può essere accordato dal Sindaco anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.
5. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui al precedente comma può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
6. Le autorizzazioni possono essere annullate ai sensi dell'art.37.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE
ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART. 54

Piani attuativi

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del Comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.
2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'art.4, comma 2, della L.R. 16 maggio 1979, n.19.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni esaminate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del Comune.
6. Il Comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione o approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore delle quote delle aree ed opere stesse in tutti quei casi in cui la concessione non sia ritenuta necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni.

ART. 55

Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

1. Per le aree soggette a lottizzazione convenzionata, ai fini dell'ottenimento della relativa concessione, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

a) relazione illustrativa;

b) stralcio planimetrico del vigente strumento urbanistico generale compresa la legenda di questo ultimo, con l'individuazione dell'area oggetto di lottizzazione;

c) estratto catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a trenta giorni dalla data di presentazione del progetto di lottizzazione;

d) rilievo plano-altimetrico aggiornato allo stato di fatto, in scala 1 : 1000, o 1 : 2000 dell'area soggetta a lottizzazione e del suo interno su cui sono indicati:

- servizi a rete esistenti (rete fognante, idrica, elettrica e del gas) e telefonica;
- le alberature di alto fuso con la specificazione delle essenze a cui appartengono e l'individuazione di quelli da abbattere;
- gli edifici esistenti con l'indicazione di quelli da demolire;

e) riprese fotografiche dai principali punti di vista in numero e formato sufficiente a fornire una chiara visione dell'area e del suo inquadramento;

f) progetto di lottizzazione disegnato su estratto catastale di cui al precedente punto c) in cui siano distintamente rappresentate:

- la rete stradale, le piazze e tutti gli spazi destinati alla circolazione sia veicolare che pedonale;
- le aree edificabili a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi;
- le aree edificabili a seconda della loro destinazione ed intensità d'uso.

Detto progetto conterrà le principali quote sia altimetriche che planimetriche distinguendo, attraverso una apposita grafia ed ove non ci sia coincidenza, quelle relative alla situazione di fatto da quelle di progetto.

Detto progetto sarà integrato da una tabella con tutti i dati metrici degli elementi di progetto dai quali si desuma il rispetto in quanto stabilito dalle presenti norme.

g) Progetto di lottizzazione disegnato su piano quotato in scala 1 : 500 in cui è rappresentato quanto indicato al

paragrafo f) ed inoltre la suddivisione in lotti edificabili. Questi dovranno essere numerati in ordine crescente e per ciascuno di essi dovranno figurare i valori relativi a superficie di lotto (SL), superficie di piano (SP) e superficie coperta (SC).

Detti valori verranno altresì riportati in una apposita tabella da inserire nella tavola di progetto.

h) Progetto della rete stradale, fognante, idrica, elettrica (compresa la pubblica illuminazione) telefonica e del gas rappresentate su tavole su cui figurano tutti gli elementi di cui al punto precedente e corredate delle sezioni tipo con l'indicazione delle caratteristiche di ciascuna. Per quanto riguarda le sezioni stradali di progetto esse dovranno unificarsi ai tipi indicati nell'allegato n.2 alle N.T.A.

Infine qualora sia prescritta la lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche gli elaborati di cui al precedente punto g) dovranno essere completati con le indicazioni:

- della collocazione degli edifici all'interno dei lotti edificabili;

- delle quote altimetriche degli edifici stessi nonché di quelle planimetriche dei corpi di fabbrica e delle loro distanze dai confini e dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico.

Dovranno altresì essere rappresentate:

- le principali sezioni in scala 1 : 500;

- almeno due assonometrie, sempre in scala 1 : 500 del complesso della lottizzazione e delle aree circostanti. Nei casi che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, a causa della complessità delle soluzioni planovolumetriche o della delicatezza dell'ambiente naturale, potrà essere fatto obbligo di presentare - oltre alla documentazione tecnica sopra indicata - anche un plastico del progetto in scala adeguata.

ART. 56

Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art.55. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

ART. 57

Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n.765, e della L.R. 16 maggio 1979, n.19.
2. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497, sono approvati dalla giunta regionale ai sensi dell'art.3, terzo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n.24.
3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Sindaco la concessione a norma del presente regolamento.
4. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'art. 21 e seguenti.
5. Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.
6. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del Comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
7. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

ART. 58

Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio Comunale, è notificato, in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obbiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati di cui al precedente art.55 oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

ART. 59

Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il concessionario ha l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio della concessione.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

ART. 60

Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei Vigili Urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'art.4, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n.47, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
 - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - b) non siano rispettate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
 - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione dei lavori, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
 - d) la concessione o l'autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
 - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n.47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere con atti tra i vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
6. Il Sindaco provvede alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n.639.

ART. 61

Esecuzione d'ufficio

1. Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
 - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo nei casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
 - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 42 del presente regolamento;
 - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - f) della riproduzione del numero civico;
 - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - h) della tinteggiatura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
 - i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
 - l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione di ufficio, il Sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

ART. 62

Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la presentazione di garanzia, queste possono essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fideiussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.
3. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fideiussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

ART. 63

Stralciato perché contenuto nel punto 6 dell'articolo 14.***

ART. 64

L'articolo va stralciato poiché contenuto nei punti 10 e 11 del precedente articolo 14.***

ART. 65

Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura pari ad un metro quadrato ogni 20 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765.
2. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
3. Prima del rilascio della concessione edilizia, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente.
4. In sede di piani attuativi debbono essere rispettate le qualità minime e massime stabilite dal D.M. 02.04.1968 e quando più espressamente stabilito nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.

ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

ART. 66

Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non è consentito, ai sensi dell'Art. 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.
2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, pubblicato nella G.U. del 13 aprile 1968, n.96, che devono intendersi raddoppiate in corrispondenza delle strade panoramiche di cui all'art. 81 delle N.T.A.

ART. 67

Cabine ENEL e SIP

1. Di norma le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.
4. Le cabine ENEL e SIP realizzate su un solo livello con un'altezza inferiore a mt. 3,00 ed una superficie coperta di mq.30 non debbono rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e dai fabbricati come le altre costruzioni fermo restando il rispetto delle distanze minime stabilite dal codice civile.*
5. Tutte le altre cabine aventi maggiori dimensioni dovranno rispettare le distanze stabilite per ogni singola zona di PRG come qualsiasi altra costruzione, **salvo specifici casi da autorizzare singolarmente previa acquisizione del parere favorevole della commissione edilizia.*****
- 6.

7.

DECORO E ARREDO URBANO

ART. 69

Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze autoctone. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici e elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, all' fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a sospese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Sindaco, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro e devono integrarsi con l'ambiente circostante.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

ART. 70

Antenne radio e televisive

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
3. Il Sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio - televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 71

Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo alcuno risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
4. Al di sopra di 3,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre o mt. 1,40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 10.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico, il Sindaco, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in oggetto.
7. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, conduttore di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

ART. 72

Muri di prospetti

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale tranne per quelli del centro storico debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani con esclusione di quelli ricadenti in centro storico per i quali valgono le norme specifiche.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.
4. Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, purché non disturbino l'ambiente e tali da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
5. Oltre quanto previsto dall'art.69, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, non ancora edificate quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente a verde.

ART. 73

Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sul fronte degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il nucleo civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
4. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

ART. 74

Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne luminose, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia o della Sottocommissione in caso istituita.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri e non copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione, di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
3. Qualora non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - a) disegni nel rapporto non inferiore a 1 : 200 e planimetria dell'area;
 - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione;
 - d) eventuale autorizzazione del proprietario dell'area o dell'immobile oggetto dell'installazione.
6. E' vietato tassativamente all'interno del centro storico capoluogo e frazioni comprese l'apposizione di insegne a bandiera. Nelle altre zone territoriali sono consentite soltanto se conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico (distanze ecc.).

ART. 75

Restauro e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il Sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

ART. 76

Uscite dalle autorimesse Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminati in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno mt. 3,50.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

ART. 77

Contatori di gas,
energia elettrica ed acqua

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART. 78

Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completamente con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

ART. 79

Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. I locali adibiti, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, e sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 30 cm.
3. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
4. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpesto dei locali abitabili.
5. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
6. Il solaio dei locali , abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

ART. 80

Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 30 aprile 1976, n.373, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Sindaco può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

ART. 81

Requisiti di carattere acustico

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazione diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni o ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e a finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi, non possono mai essere superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti, pannelli acustici atti ad insonorizzare le stanze che gli accolgono.

ART. 82

Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi di cottura;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

ART. 83

Requisiti relativi alla aerazione e al dimensionamento dei locali

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
 2. Aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
 3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'ar.82 comma 3.
 4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale di servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettro aspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
 5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
 6. L'altezza dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.
 7. L'altezza può essere ridotta a metri 2,40 minimo nei gabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
 8. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
 9. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a **2,10** metri. ***
- **
10. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
 11. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella G.U.

del 18 luglio 1975, n.190 e sue modificazioni.

12. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
13. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975 e sue modificazioni.

ART. 84

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. I progetti riguardanti la costruzione di edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme contenute nel D.P.R. 27 aprile 1978, n.384.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n.457 degli edifici pubblici o di interesse pubblico, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e dell'applicazione delle norme contenute nel D.P.R. 384/1978.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge 457/1978, quando riguardano gli edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standard previsti dal D.P.R. 384/1978 per le nuove costruzioni.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.
6. L'appendice allegata al presente R.E. riporta grafici riguardanti la progettazione per l'applicazione della normativa.

ART. 85

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, che ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

ART. 86

Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 30 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

ART. 87

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 2135 del C.C. e dalla legge 8 ottobre 1976, n.690.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'are connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.
9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione dell'art. 14 della legge 10 aprile 1976, n.319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5,000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e

caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

10. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
11. Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a due unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella A della citata legge 319/1976. L'effluente liquido relativo può essere disperso per subirrigazione o pozzi assorbenti.
12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale.
13. L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.
15. Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia la distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.
17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per numero di utenti non superiore a 18-20 persone.
- 18.. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle

caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

ART. 88

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazione nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8 ottobre 1976, n.690.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli articoli 15 e 16 della legge 650/1979.
- 4.. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.
5. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

ART. 89

Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata": i pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

ART. 90

Impianti di smaltimento delle acque luride

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura
2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.
3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.
6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionali; ali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale

delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Ufficio Tecnico comunale.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 91

Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Corrisponde ad un abitante equivalente:
 - a) un abitante in edifici di civile abitazione;
 - b) un posto letto in edifici alberghieri, casa di riposo e simili;
 - c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;
 - e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - f) cinque posti alunno in edifici scolastici.
3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
 - a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
 - b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
 - c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
 - d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in grès o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
 - e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ad avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm.15.
4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

ART. 92

Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n.1862, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n.925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n.1265, e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno mt. 1,00.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti

ART. 93

Impianti igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

ART. 94

Impianti di aereazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere allegato uno schema dell'impianto, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
3. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

ART. 95

Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:
 - a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
 - b) la struttura portante le scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
 - c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di s.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
 - d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni piatte; di 15 cm., se in cemento armato;
 - e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
 - f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo su edifici di altezza inferiore a mt. 14;
 - g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperte) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
 - h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili, Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili.

- i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

ART. 96

Norme antincendio per edifici speciali

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
2. Quando una parte del fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.
3. Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 ed alla circolare del Ministro dell'Interno 11 novembre 1957, n.119, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

ART. 97

Impianti di gas per uso domestico

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei Vigili del Fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

ART. 98

Impianti di spegnimento

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a ml.24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

ART. 99

Focolai, forni e camini
condotti di calore e canne fumarie

1. E' prescritto che il focolare di ogni impianto termico, installato all'interno di un edificio multipiano costituito da più unità immobiliari, sia dotato di apposito condotto di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129 nei seguenti casi:
 - a) - nuova installazione di impianti termici anche se al servizio delle singole unità immobiliari;
 - b) - ristrutturazioni di impianti termici centralizzati;
 - c) - ristrutturazione della totalità degli impianti termici individuali appartenenti allo stesso edificio;
 - d) - trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali;
 - e) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.***

2. E' consentito tuttavia che il focolare a servizio di un impianto termico possa scaricare i prodotti della combustione direttamente attraverso la parete esterna dell'edificio, nel rispetto comunque delle norme tecniche UNI 7129, nei soli casi seguenti:
 - a) - mera sostituzione di generatore di calore individuale;
 - b) - impianto termico individuale esistente e sottoposto a singola ristrutturazione sito in uno stabile plurifamiliare il quale non disponga nella versione iniziale di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio.***

3. Resta ferma l'inapplicabilità di tale disposizione agli apparecchi che, in base all'art.1, comma 1, lettera f del D.P.R.412/93, non sono considerati impianti termici quali stufe, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari, per i quali comunque devono essere rispettate le norme tecniche UNI ad essi relative (UNI-CIG 7138, 7139, 7166, 7167, 7168).***

4. In tutti casi di cui sopra, nonché per i camini industriali e per i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili i condotti di evacuazione devono rispettare le norme tecniche UNI 9615.***

5. I condotti di evacuazione devono essere costruiti in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri. Le teste delle canne o fumaioli devono essere costruite in maniera decorosa e con materiale adatto.***

6. Gli impianti di cucina devono rispettare le norme tecniche UNI ad essi relative (UNI-CIG 7135, 7136).***

La realizzazione di focolai, forni camini, condotti di calore e canne fumarie deve essere conforme alle disposizioni della legge n°10/1991 e del regolamento di attuazione di cui al DPR 412/1993.***

ART. 100

Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disagi e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Sindaco, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. All termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio è concessa dal Sindaco purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l' autorizzazione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate degli interessati.
10. Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 101

Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n.1089, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 102

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende di regola, deve essere inferiore di 50 cm. rispetto alla larghezza del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,35 dal suolo.
5. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

ART. 103

Rilevamento del patrimonio edilizio

- 1.. I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.
3. Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'autorizzazione e la concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

ART. 104

Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il Regolamento Edilizio comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'Art. 36 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Comunale stabilito dall'art. 62 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n.333 e successive modifiche.
2. Al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale approvato ai sensi del comma 1 è abrogato il precedente regolamento.
3. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il Regolamento Edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

ART. 105

Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme di regolamento di cui all'Art. 104, comma 1, già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i tre anni dalla data di inizio lavori.
2. Decorso tale termine, le opere sono soggette alle norme del regolamento edilizio comunale di cui all'art. 104, comma 1.

ART. 106

Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

1. Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del Regolamento, di cui all'art.104, comma 1, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al suddetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

ART. 107

Impianti per lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la normativa vigente di cui agli artt. 216 e 217 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 (suppl. ord. G.U. 9 agosto 1934, n. 186), testo unico delle Leggi sanitarie e D.M. 23 dicembre 1976, relativo all'elenco delle industrie insalubri (G.U. 12 gennaio 1977, n.99) e iscritte nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali produttive.
2. La loro localizzazione deve essere prevista in apposite zone, individuate dal P.R.G. anche in variante.
3. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti all'entrata in vigore del presente R.E. possono continuare l'attività soltanto se la normativa di P.R.G. vigente lo consente.
4. Il Sindaco, in abrogazione della normativa di cui sopra, dispone lo sgombero entro un tempo che comunque non può essere superiore a mesi sei (6).

ART. 108

Disciplina della fabbricazione delle abitazioni rurale ed attrezzature rurali

1. Le costruzioni di zona agricola sono regolamentate dal P.R.G. delle N.T.A. e dalle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio.
2. In particolare non possono essere realizzate stalle o ricoveri di bestiame in genere sotto le abitazioni.
3. I ricoveri per animali ed accessori agricoli in genere debbono essere posti alla distanza dalle abitazioni, confini di proprietà, ecc. prevista dalle N.T.A. di P.R.G.
4. i cani ed i gatti possono essere custoditi nei spazi di pertinenza delle abitazioni, indipendentemente dalla destinazione di zona, sempre che non arrechino disturbo a terzi.
La permanenza diurna e notturna nelle abitazioni è di norma proibita, salvo diversa regolamentazione dei regolamenti di condominio.
5. I canili debbono essere costruiti secondo la normativa dotata di acqua corrente e puliti almeno una volta al giorno. I liquami e gli escrementi debbono essere allontanati o immessi nelle fognature, con idonei impianti di separazione dalle acque chiare.
Ogni cane deve avere a disposizione un box coperto di almeno mq. 2. Sono proibite le con catena di lunghezza inferiore a mt. 4, fissa o scorrevole.

ART. 109

Stalle e concimaie

1. Le stalle in genere, oltre a quanto già previsto all'art. 92 gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non debbono prospettare nella pubblica via, dalla quale debbono distare almeno dieci (10) metri, oltre che da quanto previsto dal D.M. 01.04.1968, n. 1404.
2. All'interno dei centri abitati, come individuati nella zonizzazione del P.R.G. non sono ammessi ricoveri, anche temporanei, di bovini, ovini, suini, equini e polli se non altrimenti previsto da destinazione di zona.
Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.
Il pavimento delle stalle deve essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.
3. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi debbono essere allontanate dalle stalle ed avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite a distanza non minore di mt. 50 dai fabbricati adibiti ad abitazione.
4. Le stalle devono aver le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza minima di mt. 2,50.
Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi serviti di acqua corrente.
Le concimaie oltre a quanto previsto all'art. 92 debbono essere costruite in conformità della normativa di legge vigente e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno mt. 100 salvo distanze maggiori previste dalle N.T.A. di P.R.G.
5. I depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie sono permessi solo in aperta campagna, nei limiti delle necessità del podere, e comunque con il rispetto di distanze minime sopra indicate.
- 6.

7.

Art. 110

NORMA FINALE

- 1 . Ogni modifica di leggi e regolamenti statali o regionali che possano risultare in contrasto con il presente regolamento sono automaticamente prevalenti rispetto ad esso.***

