

TITOLO I

NORME GENERALI

Articolo 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del regolamento Edilizio è la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi. Si applica all'intero territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, delle leggi e regolamenti vigenti nazionali e regionali.

Articolo 2

COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia ha il compito di esprimere parere non vincolante al fine del rilascio di concessioni edilizie per opere di particolare dimensione e interesse e di atti urbanistici, come meglio specificato in successivi articoli.

La Commissione edilizia è formata da:

- Il dirigente dell'ufficio tecnico o suo delegato, che la presiede;
- Da cinque Commissari uno per ciascuna delle seguenti categorie professionali: Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri e Periti Edili scelti sulla base di terne proposte dai rispettivi ordini professionali.
- Esperto in paesaggio e in beni di valore storico/architettonico, individuato fra ingegneri e architetti che abbiano maturato esperienze sul tema.

Un tecnico comunale relatore e senza diritto di voto anche con funzioni di segretario partecipa ai lavori della Commissione edilizia.

I pareri obbligatori per legge (ASL, VVFF ecc) saranno acquisiti prima del rilascio della concessione edilizia.

I componenti sono nominati dal Sindaco.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un componente elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario entro trenta giorni dalla comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri eletti che senza giustificato motivo per scritto, da comunicarsi entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I componenti elettivi dureranno in carica 2 anni e restano comunque in carica per il tempo strettamente necessario alla nomina dei loro sostituti; possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

La nomina può essere reiterata al massimo una volta.

Articolo 3 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è chiamata ad esprimere un parere al responsabile del provvedimento, come previsto dalla legge 493/93 e successive modifiche e integrazioni:

- sulla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante;

In particolare la Commissione è chiamata ad esprimere un parere relativamente a:

- domande di concessione edilizia nelle aree urbane storiche
- domande di concessione edilizia per opere di particolare impatto, di norma superiori a mc 1.000;
- pratiche destinate al consiglio comunale: piani urbanistici comunali, piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio e gli altri vari atti;
- revoca e varianti sostanziali di concessioni edilizie rilasciate e già esaminate in precedenza;
- competenze professionali

Articolo 4 PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA NON NECESSARIO

Il parere della Commissione edilizia non è richiesto per interventi edilizi di scarsa entità, ogni volta che il responsabile del provvedimento non lo ritenga necessario.

In particolare la Commissione edilizia non è chiamata ad esprimere parere nei seguenti casi:

- interventi soggetti ad autorizzazione edilizia
- domande di concessione edilizia per opere di scarso impatto, di norma inferiori a mc 1.000;
- varianti in corso d'opera di piccola entità;
- varianti in corso d'opera articolo 15 L.47/85 purché non vi sia contrasto con eventuali prescrizioni di concessione;
- concessioni ed autorizzazioni in sanatoria articolo 13 L.47/85 per interventi che non modificano in modo sostanziale le caratteristiche architettoniche estetiche dell'immobile;
- proroghe motivate della concessione o dell'autorizzazione ove non siano intervenute modifiche normative o regolamentari rispetto al momento del rilascio originario;
- interventi per i quali l'istruttoria dell'ufficio tecnico abbia già rilevato la non conformità alle normative vigenti ed abbia espresso parere negativo al rilascio del provvedimento autorizzativo.

Articolo 5 PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e ogni volta il Presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla riunione e può riportare l'elenco degli argomenti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono partecipare ai lavori della Commissione.

I tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione possono essere sentiti per chiarimenti. Alle riunioni della Commissione edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente o richiesti della Commissione stessa.

Articolo 6 VERBALI

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

TITOLO II
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Articolo 7
CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, si integrano con le Norme di attuazione del P.U.C, con quelle del Piano Particolareggiato del centro storico che sviluppano e articolano quelle del regolamento edilizio per gli interventi nell'area antica, e sono compresi nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- cambio di destinazione d'uso;
- ampliamenti di edifici esistenti
- nuova costruzione;
- trasformazione ed utilizzo di manufatti condonati;
- depositi di materiale a cielo aperto;
- demolizioni ed opere di demolizione;
- interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini;
- interventi per opere provvisorie;
- interventi urgenti;

Articolo 8
MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Sono opere di manutenzione ordinaria:

opere interne:

- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

opere esterne:

- pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazioni, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti e della forma;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro) senza che comportino modifiche di sagoma e di altezza di linea di gronda.

L'intervento di manutenzione ordinaria è soggetto alla sola comunicazione secondo i criteri di legge.

Articolo 9 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e aumenti di superficie utile.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

opere interne:

- apertura e chiusura porte;
- demolizione e sostituzione di partizioni interne di qualsiasi materiale;
- rifacimento parziale o totale delle coperture, con il mantenimento della quota di colmo e di gronda, del manto di copertura e delle relative finiture preesistenti;
- demolizione, sostituzione solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

opere esterne:

- rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori;
- rifacimento totale di intonaci;
- rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici zoccolature, gradini) senza modificazione dei tipi o della forma;
- consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- installazione di cancelli, ed inferriate;
- installazione di antenne paraboliche e trasmettenti, solo se individuale;
- realizzazione di muri di sostegno e contenimento;
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, senza modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
- apertura e chiusura di una porta o una finestra esterna;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- costruzione di opere di allacciamento fognario;

L'intervento di manutenzione straordinaria, è soggetto a comunicazione di asseveramento, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

Articolo 10

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro è soggetto ad autorizzazione, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio. In questo caso la concessione è onerosa in relazione alla dimensione delle nuove unità immobiliari.

Articolo 11 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica del posizionamento di scale ed elementi distributivi verticali, condominiali o comuni.
- la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- il cambio di destinazione fra le categorie di uso definite dal P.U.C;
- l'accorpamento al fabbricato di volumi accessori nel lotto o di più unità immobiliari senza aumento di volume complessivo, attraverso la demolizione degli stessi e la loro ricostruzione.
- la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali e relativi volumi in misura non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale la demolizione deve prevedere una ricostruzione fedele e l'intervento è considerato come nuova costruzione dal punto di vista degli oneri.

L'intervento di ristrutturazione è soggetto a concessione edilizia.

Articolo 12 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi riguardano:

- la razionalizzazione del parcellario;
- il riordino planivolumetrico e funzionale dell'edificato, compreso il risanamento igienico-edilizio e il ripristino degli edifici;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani);
- il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto di intervento.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla semplice concessione edilizia se riferito ad un singolo edificio, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

Quello riguardante un'area con più edifici o con modifiche ai rapporti urbanistici, è soggetto a concessione edilizia dopo la preventiva approvazione di piani di recupero o particolareggiati.

Articolo 13 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico-economica prevalente svolta, assegnata ad un bene immobile sia dagli strumenti urbanistici che dagli atti concessori. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione.

È da considerarsi cambio di destinazione d'uso il passaggio di una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale
- industriale/artigianale
- direzionale/terziario
- commerciale
- turistica/ricettiva
- agricola e attività ad essa connesse

Si ha cambio di destinazione d'uso di un organismo quando si realizza tale passaggio di categoria per più del 50% della sua superficie utile.

Il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone individuate dal P.U.C. Qualora modifichi in modo sostanziale i caratteri dell'organismo edilizio

o quelli della zona di piano è considerato trasformazione urbanistica del territorio e per questo soggetto a concessione edilizia.

Articolo 14 AMPLIAMENTI DI EDIFICI ESISTENTI

Si definiscono gli incrementi di volume e di superficie tesi a migliorare la funzionalità degli edifici esistenti, che non determinano modifiche sostanziali ai caratteri dell'edificio originario né a quelli degli spazi circostanti.

Quando il volume in aumento è più del doppio dell'edificio e modifica i caratteri dell'edificio originario e degli spazi circostanti, l'intervento si configura come nuova costruzione in relazione agli standard urbanistici: in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

Sono soggetti a concessione edilizia.

Articolo 15 NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro-terra, anche in seguito a demolizione superiore al 50% di strutture perimetrali in edifici esistenti.

Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione deve essere chiaramente individuato dagli elaborati di progetto e non può essere oggetto di frazionamento in modo da produrre più volume, alterando i rapporti urbanistici di piano.

L'intervento di nuova costruzione è soggetto a concessione edilizia.

Articolo 16 TRASFORMAZIONE ED UTILIZZO DI MANUFATTI CONDONATI

La trasformazione edilizia-urbanistica di manufatti condonati deve essere finalizzata al recupero del degrado fisico e ambientale, al riordino edilizio ed urbanistico dell'area ed alla migliore integrazione con l'ambiente circostante. In caso contrario non è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.

Qualora l'intervento di trasformazione produca un aumento del carico urbanistico dell'area l'intervento si configura come nuova costruzione in relazione agli standard urbanistici: in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

Articolo 17 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982 e successive modifiche e integrazioni) deposito di carcasse auto, ferrivecchi.

Gli interventi, se non esclusi nelle destinazioni di zona di P.U.C, sono sottoposti a concessione edilizia.

Articolo 18 DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE

Si definiscono demolizioni interventi autonomi volti a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Sindaco non sono soggette ad autorizzazione.

Articolo 19 INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

Articolo 20 INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE

Per far fronte ad esigenze improvvise, contingenti o stagionali, quale la copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti, e comunque temporanee, possono essere realizzati manufatti provvisori.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, nella quale sia espressamente indicata la scadenza della stessa. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio, dopo deposito di cauzione stabilito dall'amministrazione comunale, di norma non inferiore al 10% del valore dell'opera, è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata entro 15 giorni successivi alla scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Articolo 21 INTERVENTI URGENTI

Gli interventi urgenti possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o avente titolo.

Entro 24 ore dall'inizio delle opere, si dà comunicazione dei lavori al Sindaco, specificandone la natura, l'entità e le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando una esaustiva documentazione fotografica.

È fatto obbligo al proprietario o avente titolo di attivare, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui al punto 2, la procedura necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere.

Alla disposizione di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di attestazione di conformità in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.

Articolo 22 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano con:

- 1) comunicazione per conoscenza;
- 2) asseveramento
- 3) denuncia di inizio attività
- 4) autorizzazione edilizia
- 5) concessione edilizia

1) Comunicazione per conoscenza

Non sono soggetti ad alcun provvedimento autorizzativo i seguenti interventi:

- opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Comune
- demolizione di opere abusive ordinata dal Comune
- interventi di ordinaria manutenzione, per i quali è sufficiente fare da parte del proprietario Comunicazione al Comune per lettera.

2) Asseveramento articolo 26 L.47/85

L'esecuzione di opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti della costruzione, alla superficie utile, al numero di unità immobiliari, alla destinazione d'uso, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e che rispettino le originarie caratteristiche costruttive, è soggetta alla relazione di asseveramento di cui all'articolo 26 L.47/85 e successive modifiche e integrazioni

3) Autorizzazione edilizia

Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi individuati dall'articolo 13 della L.R. 23/1985 come modificato dalla L.R 5/2003:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta o cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate come specificato nel successivo articolo 29
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee
- n) i pergolati e i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale

4) Denuncia di inizio attività

Sono soggetti, in modo facoltativo, a denuncia di inizio attività gli interventi del precedente comma 3) con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o), p), fatto salvo quanto stabilito nel successivo articolo 29.

5) Concessione edilizia

La concessione edilizia è disciplinata dall'articolo 1 della L.10/77 e dalla L.R. 23/1985, articolo 3: le opere che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio sono subordinate a concessione da parte del Comune.

Le opere soggette a concessione edilizia quindi sono:

- modifiche di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, nei casi previsti nel presente regolamento;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti di edifici esistenti;
- demolizioni con ricostruzioni;
- nuove costruzioni;
- opere di urbanizzazione, nei casi previsti nel presente regolamento;
- manufatti pertinenziali che determinano nuova volumetria;
- interventi relativi a modifiche dell'assetto idrogeologico e morfologico che non si configurino come semplice sistemazione esterna
- sanatorie articolo 12 (art.13 L.47/85)
- varianti alle concessioni rilasciate, nei casi previsti nel presente regolamento.

Articolo 23

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Chi è interessato ad una lottizzazione, ad una concessione o autorizzazione edilizia può presentare domanda per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area e agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata con estratto della mappa catastale.

Il certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'ufficio tecnico comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera e potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto come riferimento nella successiva istruttoria tecnica.

TITOLO III NORME PROCEDURALI

Articolo 24 DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione od autorizzazione edilizia, da indirizzare al Sindaco, deve essere compilata su carta da bollo, e dovrà indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo, il numero di iscrizione all'albo professionale.

Il comune in fase di presentazione di domanda di concessione edilizia verifica l'esistenza del titolo ad ottenere la concessione. Deve trattarsi della titolarità di un diritto reale, quali proprietà, usufrutto, enfiteusi, diritto di superficie, ma può anche scaturire da un accordo idoneo tra il richiedente ed il proprietario che assicuri al primo la disponibilità dell'area. L'esistenza del titolo specifico dovrà risultare da apposita documentazione.

Nel caso della titolarità di diritto reale, sarà sufficiente un certificato o una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

Nel caso di disponibilità dell'area scaturente da un accordo con il proprietario sarà necessaria una copia del contratto debitamente trascritto.

Articolo 25 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CARATTERISTICHE

La concessione edilizia o l'autorizzazione di opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione.

Una copia degli elaborati, vistati dal Dirigente e numerati, è restituita al titolare della concessione o dell'autorizzazione; una copia, pure vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale ed un'altra presso il competente ufficio igiene del territorio della ASL;

- 3) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- 5) indicazioni del parere favorevole della Commissione edilizia se necessario o motivazione esplicita con cui viene disatteso il parere sfavorevole della

Commissione edilizia; gli estremi delle autorizzazioni, visti, nulla-osta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.

6) la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori;

7) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.

In tal caso il progetto o la perizia delle opere di urbanizzazione con il relativo computo metrico estimativo dovrà essere preventivamente approvato dall'organo comunale competente;

8) gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione gratuita o di altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia;

9) il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione è indicato nella notifica del rilascio; trascorso tale termine la concessione potrà essere ritirata solo dopo il pagamento delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni.

10) il "fascicolo del fabbricato" che sarà curato e custodito dal proprietario o titolare della concessione edilizia.

La concessione edilizia può essere trasferita ai successori od aventi causa dietro richiesta degli stessi.

Le presenti disposizioni, in quanto compatibili, verranno applicate anche alle autorizzazioni.

Articolo 26

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del

procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia se necessario. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di provvedimento e redigere una relazione scritta al responsabile del provvedimento indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5 l'interessato può, nel rispetto delle procedure regionali, inoltrare istanza al presidente della Giunta Regionale.

Articolo 27

VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Dirigente e su proposta istruita dall'ufficio tecnico.

Un periodo di tempo più lungo di 3 (tre) anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idro-geologiche in cui si opera; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con la previsioni stesse, i cui lavori non siano già

stati iniziati: in queste condizioni il termine di 3 (tre) anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Articolo 28 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tale fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 23/85 e dell'art. 13 della L. 47/85.

Articolo 29 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

La denuncia di inizio attività può essere inoltrata dal proprietario e deve essere accompagnata da:

- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme igienico - sanitarie;
- documentazione ed elaborati progettuali indicati per ogni tipo di opera nell'apposito allegato al presente regolamento;
- indicazione dell'esecutore e del direttore dei lavori.

La denuncia di inizio attività presentata nei modi prescritti legittima il soggetto interessato all'esecuzione delle opere in essa previste; i lavori potranno avere inizio decorso il termine di giorni venti e devono essere ultimati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione: qualora tale termine non sia rispettato, l'interessato potrà inoltrare una nuova denuncia per il completamento delle opere.

L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune l'ultimazione dei lavori. Alla comunicazione è allegata una attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato.

I seguenti interventi possono essere subordinati alla denuncia di inizio attività:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- muri di cinta o cancellate;
- aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- le opere oggettivamente precarie e temporanee
- i pergolati e i grigliati;

La facoltà di cui alla denuncia di inizio attività è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n°1089, 29 giugno 1939, n°1497, e 6 dicembre 1991, n°394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n°312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n°431, o dalla legge 18 maggio 1989, n°183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°97, del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché, di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia

Articolo 30 ESAME DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Nei termini di venti giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento effettua gli accertamenti e verifica l'ammissibilità e la conformità della denuncia.

Qualora la denuncia di inizio attività risulti incompleta, per mancanza di documenti necessari al corretto esame della pratica, è dichiarata inefficace dall'ufficio tecnico che provvede a dare immediata notizia ai richiedenti e ad archivarla.

Qualora la denuncia di inizio attività risulti inammissibile o non conforme, l'ufficio tecnico diffida l'interessato dall'inizio dei lavori.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Dlgs. 494/96, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso Decreto Legislativo.

Ai fini della dichiarazione asseverata, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità.

Il Comune quindi, entro 20 giorni dalla presentazione della denuncia, riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza

Articolo 31 ULTIMAZIONE DEI LAVORI CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ INIZIO DI ESERCIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune l'ultimazione dei lavori. Un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato; il certificato è allegato alla comunicazione di ultimazione lavori.

La certificazione di abitabilità o di agibilità dell'unità immobiliare è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro, ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro, ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 2, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi novanta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata (articolo 41, L.R.23/1985).

Il direttore dei lavori non può comunicare l'ultimazione dei lavori stessi se l'edificio non è stato completato anche con tutte le rifiniture esterne quali intonaci e pitture.

Per l'inizio di esercizio di un'attività resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del DPR 303/1956 e dall'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie. A tal fine, attraverso il Comune, l'interessato può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.

Articolo 32 INABITABILITA'

Il sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o sanitarie di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un'alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una della seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie (S.minima o di altezza);
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;

- g) mancato allacciamento della fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Articolo 33

PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della concessione edilizia insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori deve notificare il nominativo e la residenza del costruttore nonché quello del direttore dei lavori, quando questo è previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con la modalità di cui sopra:

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Articolo 34

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati i ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne le Soprintendenze ed il Sindaco, che a sua volta richiederà l'eventuale intervento degli altri Enti competenti.

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

Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie utilizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la

loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

Articolo 35 VARIANTI AL PROGETTO

VARIANTI ESSENZIALI

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

Le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Sono varianti essenziali, rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla L. 28/02/1985 n°47:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti;
- b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato, superiori a 300 mc con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie e i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- d) gli scostamenti di entità superiori al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;
- f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato sui mobili ricadenti in aree protette o in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

VARIANTI NON ESSENZIALI

Tali varianti devono essere richieste e concesse prima della realizzazione delle opere ivi previste.

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85.

Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della L. 47/85: le varianti non ricadenti nei casi di cui al comma 2 non comprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Dirigente di un nuovo provvedimento autorizzatorio, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori. Nel caso in cui la concessione edilizia ha perso la sua validità verrà rilasciata una nuova autorizzazione che ha validità di un anno dalla comunicazione dell'avvenuta predisposizione.

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

- a) per le varianti essenziali la medesima di cui al presente Regolamento Edilizio;
- b) per le varianti non essenziali:
domanda al sindaco con:
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - gli altri elaborati previsti dal presente Regolamento Edilizio nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, etc iniziali.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall'art. 17 della L. 28/01/1977 n°10.

La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle

singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n.1089, e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5181 1978, n. 457. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Articolo 36

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA: FASCICOLO DEL FABBRICATO

Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale.

La scheda deve contenere:

- a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
- d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prestazioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della e) dell'art. 19, primo comma della L.R. n°19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 1 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
- e) una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato relativo allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.
- f) l'elencazione cronologica degli interventi di rilievo sull'edificio, sul lotto ed ai suoi impianti, con l'indicazione dell'esecutore dei lavori.

Alla scheda dovrà altresì essere allegata la certificazione di conformità, resa dal direttore dei lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti che siano stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali,

prescritti dal Regolamento Edilizio, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate oltre che l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti.

Copia della scheda e dei relativi allegati è conservata a cura del comune ed è lasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legati alla stagionalità e all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste con apposita deliberazione.

Gli interventi soggetti ad autorizzazione con esclusione di quelli di restauro e di risanamento conservativo e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

In particolare, in casi di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di agibilità o abitabilità secondo le procedure di cui al presente Regolamento Edilizio.

Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

Il fascicolo del fabbricato sarà curato e custodito dal proprietario o titolare della concessione dell'immobile

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 37 **VOLUME**

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima del fabbricato, nel rispetto del punto E della Circolare Ass. 20.3.1978, n°2-A e degli schemi grafici allegati e salvo quanto sotto indicato:

1) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano nel caso di copertura inclinata da calpestio alla quota di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata.

Nel caso di coperture particolari dove non è possibile valutare il punto di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata si prende come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna, come da schemi allegati;

2) Nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);

3) "nel computo dei volumi non vengono compresi i volumi tecnici che non possono comunque eccedere il limite del 15% della volumetria massima ammissibile.

Nel conteggio del volume sono sempre computate le scale, che devono essere completamente racchiuse da involucro.

Non sono computate nel volume le scale esterne alla sagoma dell'edificio e aperte soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti e se aggiuntive rispetto alle scale principali già computate nel volume.

Sono tollerate le scale aperte e non sono computate nel volume le seconde scale, esterne alla sagoma dell'edificio, di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere al piano superiore, solo se una prima scala principale è stata già computata nel volume o se l'edificio si sviluppa soltanto al piano terra ovvero senza altri volumi al piano superiore.

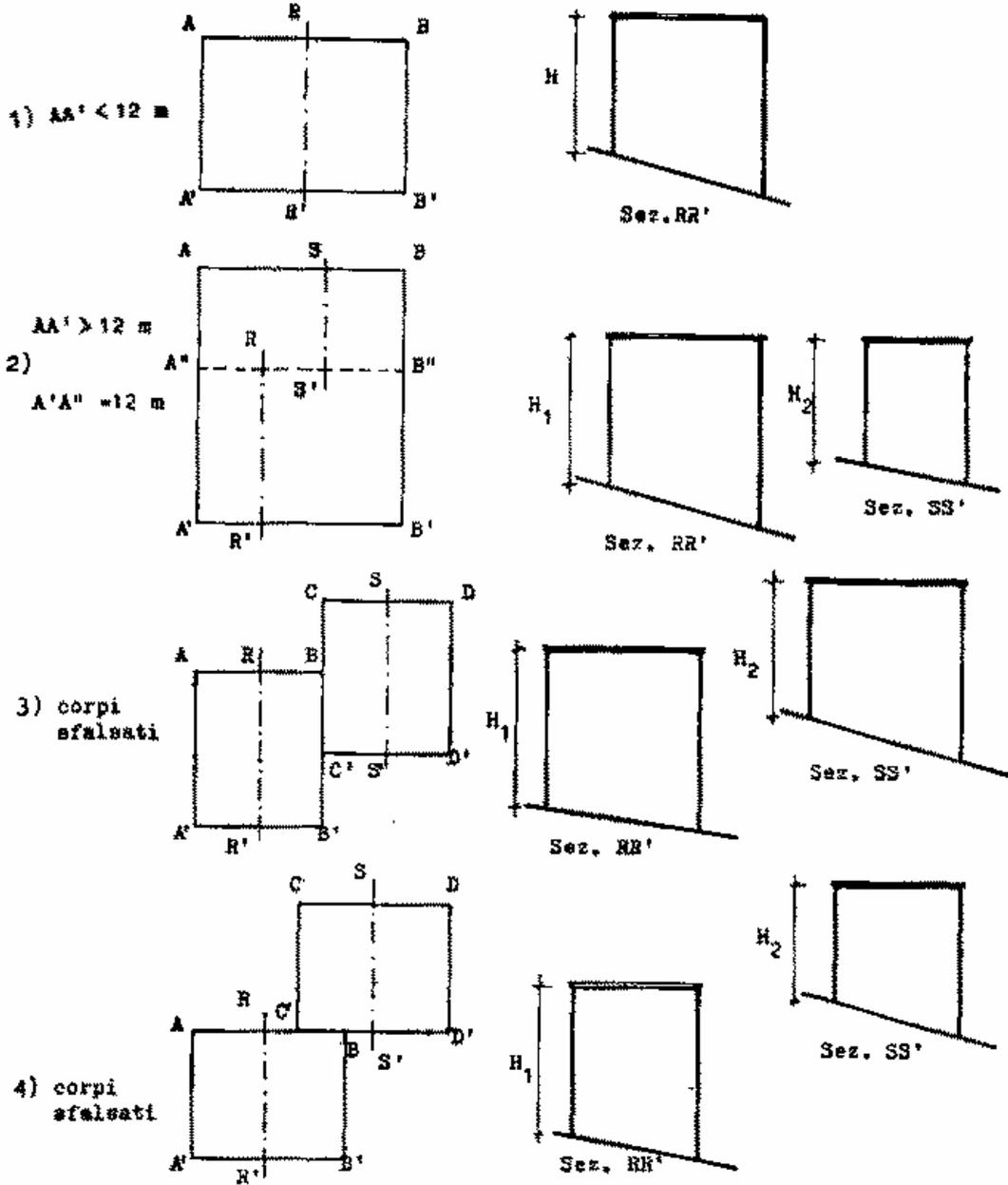
4) Nel caso di balconi, logge, terrazze:

- a) I balconi scoperti, di profondità maggiore di ml 2,00 concorrono al conteggio della superficie coperta;

- b) I balconi coperti concorrono al conteggio del volume e della superficie coperta se di profondità maggiore di ml 2,00;
 - c) Le terrazze coperte e aperte su due o più lati concorrono al conteggio del volume e della superficie coperta se di profondità superiore a ml 2,00;
 - d) Le logge chiuse su tre lati concorrono sempre al conteggio della superficie coperta e del volume se:
 - al piano terra, esterne alla sagoma dell'edificio e di profondità maggiore di ml 2,00;
 - interne alla sagoma dell'edificio e di profondità maggiore di ml 2,00;Le logge aperte su due lati lunghi concorrono sempre al conteggio del volume e della superficie coperta se di larghezza minima maggiore di ml 2,00;
Le logge aperte su tre o più lati concorrono al conteggio del volume e della superficie coperta se di profondità superiore a ml 2,00;
 - e) Le vedute laterali di balconi e terrazze, di cui all'articolo 906 C.C., dovranno essere impedito con chiusura di altezza massima di ml. 2,00 dal piano di calpestio al piano superiore e di ml. 2,50 al piano terra.
- 5) Nel caso di un dislivello del piano di campagna non creato artificialmente, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, come da schemi allegati.
- 6) Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume, per un'altezza massima di cm. 40.
- 7) I volumi al di sotto della quota di spicco dei fabbricati vengono considerati nel calcolo delle cubature ad eccezione:
- dei locali destinati ad autorimessa necessari per raggiungere gli standard minimi di legge;
 - dei volumi tecnici;
 - dei locali a cantinole, esclusivamente destinate come accessorio in misura di non più di una per ciascuna unità immobiliare dell'edificio di superficie non superiore a mq 20. Mentre sono computati per la parte emergente se destinati ad abitazione, attività artigianale, commerciale e simili.
- 8) La pendenza dei tetti non dovrà essere superiore al 35% ed impostata a 20 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio e la falda di copertura.
Non è ammesso il ribasso di gronda oltre l'intradosso dell'ultimo solaio.

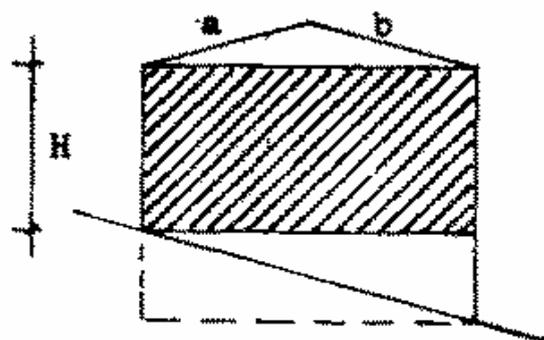
SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

* l'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze

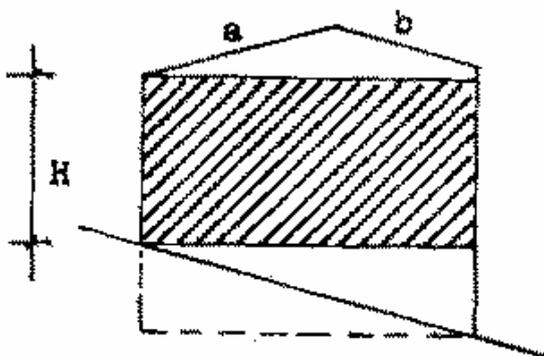


VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

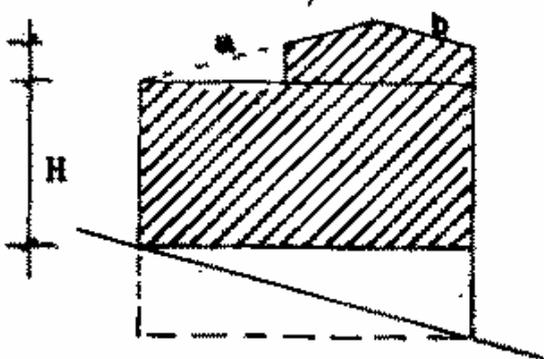
* il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



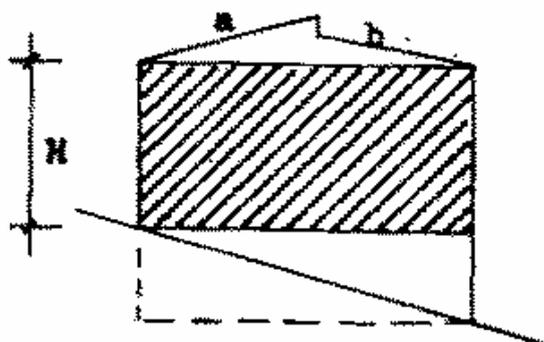
5) Pendenza < 35%
a = b



6) Pendenza < 35%
a ≠ b; (a - b) < 1/5a

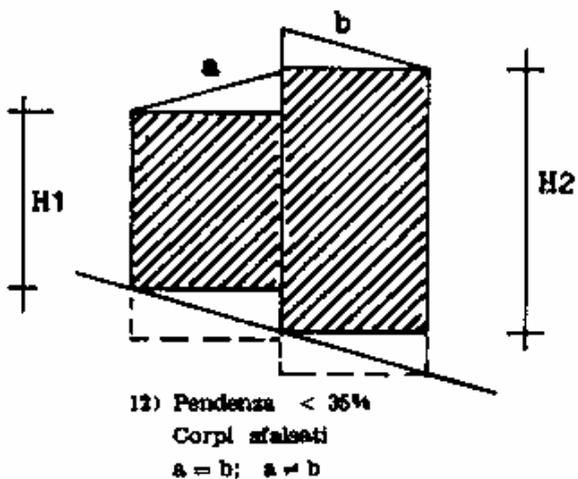
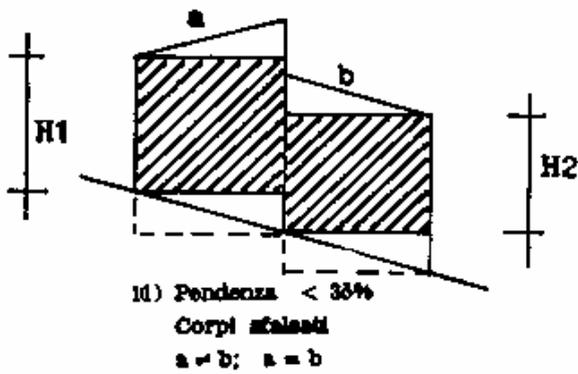
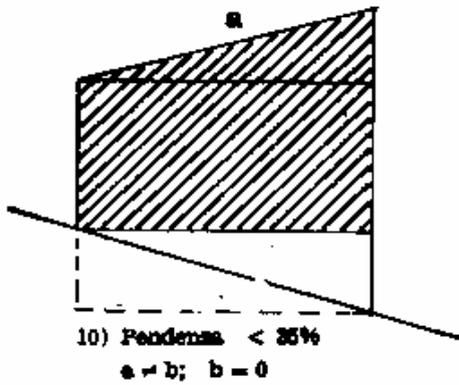
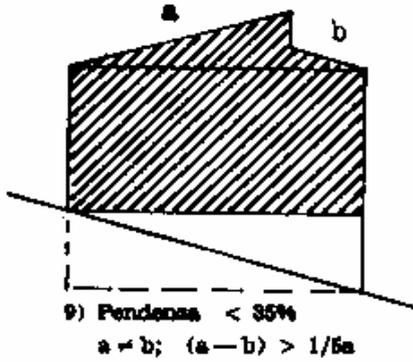


7) Pendenza < 35%
a ≠ b; (a - b) < 1/5a

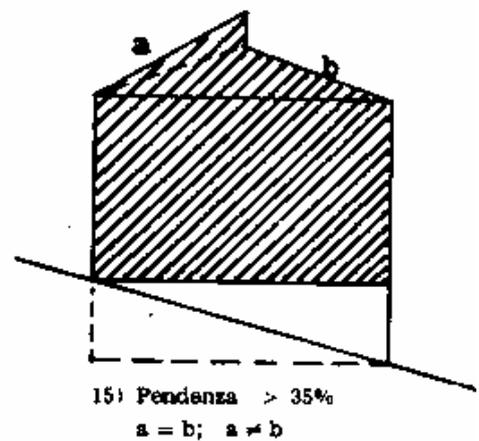
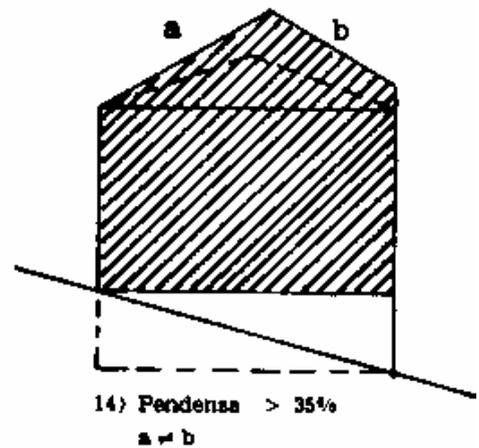
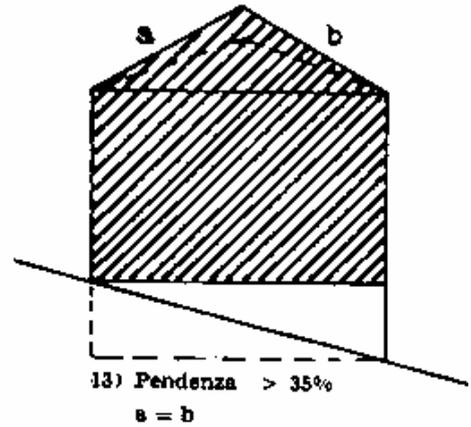


8) Pendenza < 35%
a = b;
a ≠ b; (a - b) < 1/5a

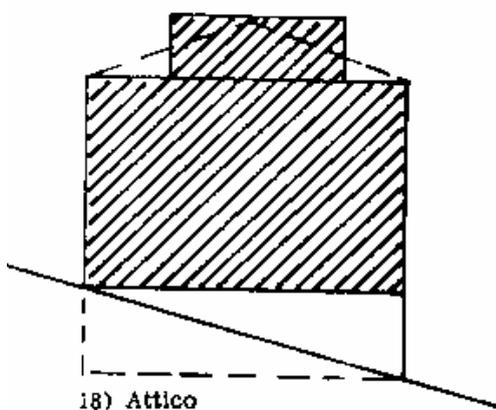
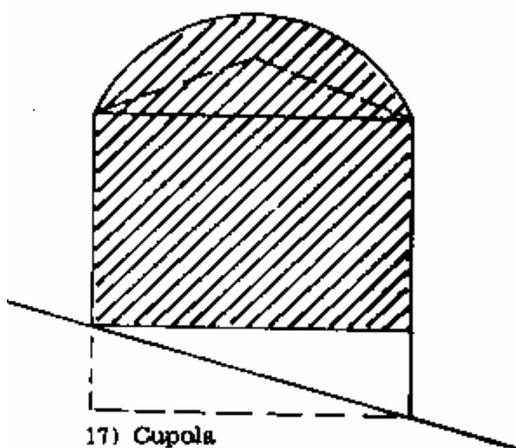
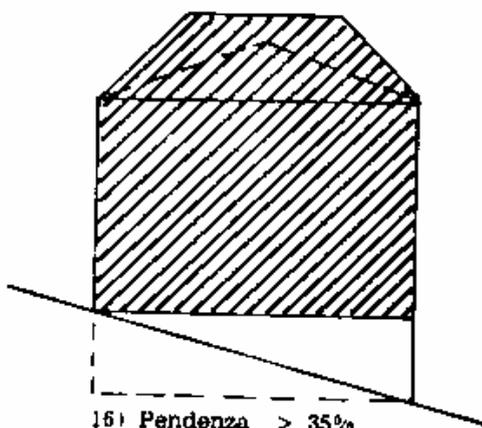
**VOLUMI DEI SOTTOTETTI
E ALTEZZE DEGLI EDIFICI**



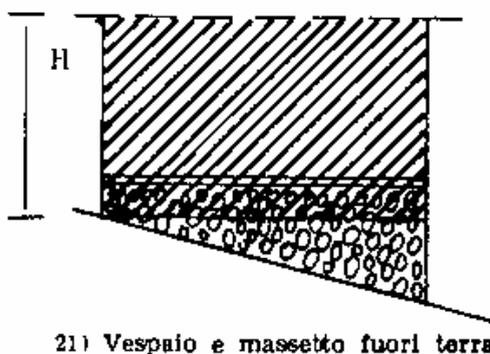
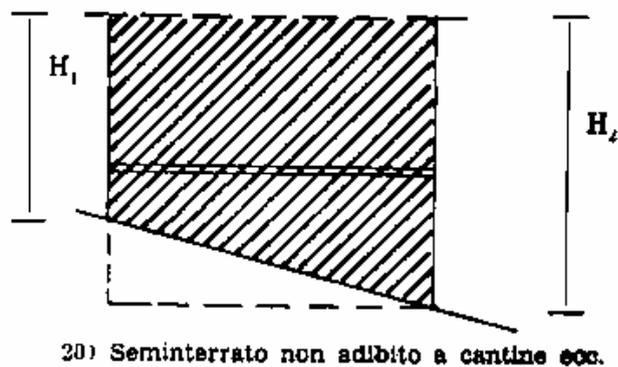
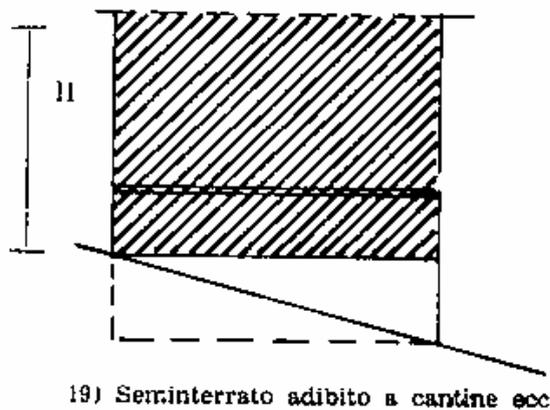
**COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SOTTOTETTO**



**COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SOTTOTETTO**



**COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SEMINTERRATO**



Articolo 38
DEFINIZIONI DI VOLUMI

- A) Volume utile (V_u): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- B) Volume lordo (V_l): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per piene di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di distacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- C) Volume urbanistico (V_{ur}): è il volume complessivo misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio, esclusi i balconi aggettanti. Sono ricomprese nel computo dei volumi le superfici chiuse lateralmente su tre lati con profondità maggiore di ml 1,50 e gli ascensori.
- D) Volume totale (V_t): è il volume geometrico complessivo misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.
- E) Volume tecnico (V_{tec}): è il volume geometrico complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite nei limiti delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal Codice Civile. Sono considerati volumi tecnici tutti i volumi che servono per effettive e incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche come i sottotetti, i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori e delle scale, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).
- Nelle zone a destinazione produttiva l'Amministrazione Comunale, su proposta dell'ufficio tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici e le loro dimensioni massime.
- F) Volume esistente (V_e): è il volume regolarmente assentito anche attraverso concessione in sanatoria

Articolo 39
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo.

Si riferisce quindi sia alle superfici destinate all'edificazione, che a quelle destinate ad impianti e attrezzature di interesse generale, alla viabilità, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 40

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) E SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)

È la parte di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e alle loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione e risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare -per i fabbricati esistenti od autorizzati- gli edifici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Non è consentita la costituzione di nuovi lotti urbanistici e la loro nuova edificazione in lotti di superficie reale inferiore a mq 200. Sono fatti salvi i lotti urbanistici già definiti formalmente ed esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Per superficie minima di intervento (Sm) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Articolo 41

SUPERFICIE E DEFINIZIONI VARIE

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr);

- a) Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);
- b) Superficie non Residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitativi, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,40
- c) Superficie complessiva (Sc): è data da $Sc = Su + 60\% \text{ Snr}$
Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile netta (Sn) e superficie accessoria (Sa);
- d) Superficie utile netta (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piano fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- e) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;
- f) Superficie totale (Stot): è data da $St = Sn + 60\% \text{ Sa}$

B) SUPERFICIE LORDA (SL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, i porticati, compresi i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf:Superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-window esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a ml 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) SVILUPPO DEL FRONTE

Per sviluppo di un fronte si intende la proiezione dell'ingombro massimo del fabbricato, valutato ortogonalmente alla viabilità prospettante il lotto.

Nel caso di lotti il cui perimetro è costituito da una figura composta, anche da linee curve, il perimetro del lotto ai fini della valutazione del fronte si deve assimilare ad una figura poligonale circoscritta alla figura reale avente numero di lati non superiore a cinque.

G) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

- a) Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- b) Posizione del piano rispetto al terreno: per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di lunghezza inferiore all'atezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
- c) Piano fuori terra o piano terra: si definisce piano fuoriterza il piano dell'edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

- d) Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano dell'edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui intradosso del solaio (soffitto) si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a ml 0,70 rispetto al terreno circostante misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- e) Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore, anche in un solo punto a ml 0,70.
- f) Soppalco: si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale – non superiore al 40% della superficie sottostante – di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Tale superficie nel caso in cui sia praticabile dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna di ml 2,00 e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici fenestrate. Nel caso di altezze media inferiori a ml 2,00, il soppalco potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso con esclusione del vano scala il vano ottenuto è considerato a sé stante.

H) DEFINIZIONE DI ALTEZZE

- a) Altezza utile dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali con elementi strutturali a vista, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza fino all'intradosso degli stessi elementi strutturali. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il Volume utile e Su la relativa superficie utile.
- b) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- c) Altezza delle fronti (Hf): è data per ogni fronte dalla distanza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio

nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 35%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata;
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 35%);
- sommità del parapetto o elementi simili posti con continuità, aventi l'altezza superiore a ml 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

d) Altezza massima (Hm): è la massima tra le Hf del fabbricato.

I) DEFINIZIONE DI DISTANZA E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a ml 1,50 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi del Codice Civile.

- a) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;
- b) Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti ;
- c) Distanza tra pareti finestrate (D3): è la distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata;
- d) Indice di visuale libera (ivl): è il rapporto tra la distanza tra le varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza dalle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

Articolo 42

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IF)

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero massimo di metri cubi che possono costruirsi in ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente:

$$IF = V/SF \text{ (mc/mq)}$$

Articolo 43
INDICI TERRITORIALI

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume urbanistico massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.
- b) Indice di urbanizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).
- c) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq)

Articolo 44
LOTTO INTERCLUSO

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore a 800 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedificata appartenente alla stessa zona omogenea.

Articolo 45
DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml.1,50; le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'Articolo 2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13/4/1968 n.69) e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente quando non si stipuli convenzione tra tutti i frontisti di una strada o tronco di strada con l'intervento del comune per arretrare la linea di fabbrica dalla linea stradale, in modo da evitare la formazione di muri nudi di frontespizio. Chi tuttavia intendesse arretrare il proprio fabbricato dalla linea di strada, potrà chiederne il permesso al Comune il quale lo accorderà solo quando risulti garantito che si adotteranno tutti i provvedimenti necessari

per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, provvedendo ad una razionale ornamentazione dei fianchi delle case laterali che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.

Chi fabbrica in arretrato rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea ed in caso diverso deve adottare una disposizione che l'Amministrazione Comunale giudichi rispondente ai concetti informativi del PUC specialmente nei riguardi dell'estetica.

In ogni caso si dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona in arretramento.

Se l'arretramento si fa a partire dal suolo, l'altezza massima dell'edificio arretrato sarà determinata in base al contesto urbano, aggiungendo alla larghezza della via quella della zona di arretramento. Di questa maggiore larghezza non potranno beneficiare i proprietari degli edifici di fronte per dare a questi una maggiore altezza.

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada.

Articolo 46 DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore e ml.1.50 e le terrazze aperte su tre lati) e l'edificio prospiciente.

In particolare si precisa:

1) Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

2) È ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;

3) È ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

4) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del DM 1444/1968, se previste nel piano particolareggiato del centro storico;

5) Sono ammesse distanze minori in caso di Piani attuativi, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 9 del DM n. 1444/1968.

La disposizione non si applica nei seguenti casi:

a) per sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore a ml.10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenza);

b) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;

c) in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;

d) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

e) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);

f) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.)

g) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

h) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

i) ai volumi tecnici;

l) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc;

m) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;

n) in presenza porte tamburate e/o di finestre lucifere;

o) nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a m 3 dal confine di proprietà;

p) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

7) quando tra gli edifici è interposta una strada pubblica.

Articolo 47 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza dal segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti del coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml. 1,50) ed il confine prospiciente .

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Articolo 48 LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI

Nelle zone urbanistiche di completamento, ristrutturazione ed espansione, la larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a ml 10,00, nè sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore.

Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a ml 10,00 al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentano la sopraelevazione e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, edifici con caratteristiche tipologiche ai quali fare riferimento in relazione alle altezze ed alle linee architettoniche. In tale evenienza il progetto del nuovo fabbricato dovrà essere corredato di planovolumetrico nel quale dovrà essere evidenziato l'inserimento della proposta nel fronte stradale interessato. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone A.

Articolo 49 TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa ed all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi di cui al presente regolamento.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal Dlgs n°42 del 22 gennaio 2004.

TITOLO V

NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Articolo 50 **SALUBRITÀ DEL TERRENO**

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, cisterne per olii e combustibili ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Articolo 51 **IMPERMEABILITA' E SECCHENZA DEGLI EDIFICI**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato.

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.

Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di valore o interesse storico-architettonico; il progetto

dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Articolo 52

ENERGIA ELETTRICA E IMPIANTI ELETTRICI DEGLI EDIFICI

Qualsiasi edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Articolo 53

RIFORNIMENTO IDRICO DEGLI EDIFICI

Qualsiasi fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Articolo 54

IMPIANTI TERMICI E ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai Ministri della Sanità, del Lavoro, dell'Interno, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici richiamate nel presente Regolamento Edilizio.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della legge n°46/90 e del Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. n°447/91 nonché della legge 10/91 e del Regolamento DPR 412/93.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93

Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93.

Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91.

Articolo 55 ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione, nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. I materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Articolo 56 ASCENSORI, MONTACARICHI E PIATTAFORME ELEVATRICI

Gli impianti di sollevamento di persone e di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della legge 46/90 e del regolamento di Attuazione di cui al DPR 447/91.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93

Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui alle:

- legge 24/10/1942 n°1415, “Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato”;
- DPR 24/12/1951 n°1767, “Regolamento per l'esecuzione della legge n°1415 del 24/12/1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato”;
- DPR 27/04/1955 n°547, “Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro”;
- DPR 29/05/1963 n°1497, “Del Regolamento per gli ascensori e dei montacarichi in servizio privato”;
- Circolare Ministeriale del 29/04/1966 n°80 “Quesiti riguardanti norme sugli ascensori e i montacarichi”;
- Circolare Ministeriale del 05/12/1966 n°89, “Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del D.P.R. 1497”;
- Decreto del Ministro dell'Interno del 01/02/1986 “Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”;
- Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28/11/1987 n°586 “Attuazione della direttiva n°84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi”;
- Decreto del ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 09/12/1987 n°587 “ Attuazione delle direttive n°84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici

Articolo 57

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

Locali di abitazione

Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perchè possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo. I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine abitabili; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati. Sono

locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

Locali non di abitazione

Sono locali non di abitazione quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili.

Articolo 58 DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI

La superficie utile minima degli alloggi, ad esclusione di quelli esistenti e regolarmente assentiti, o di quello ottenuto per cambio di destinazione non può essere inferiore a mq. 45.

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti ad eccezione dei servizi igienici.

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno.

Le pareti della cucina e dei servizi igienici dovranno essere rivestite di materiale a superficie liscia e impermeabile per una altezza minima di ml 2

La stanza di soggiorno non dovrà di norma avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura, dal soggiorno o da ambienti di lavoro. L'eventuale spazio di disimpegno deve essere interamente delimitato da pareti. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al singolo servizio igienico.

Esclusivamente al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori alle prescrizioni specifiche, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile e nel rispetto di un inserimento armonico.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia da eseguirsi sugli edifici ricadenti in centro storico le indicazioni del presente articolo possono essere derogate ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

Quando le caratteristiche tipologiche dei locali non destinati ad abitazione diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica mettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' in ogni caso da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori, esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc) prima che si diffondano.

Tutti i locali terreni destinati ad abitazione devono essere cantinati o muniti di vespaio di altezza non minore di ml 0,30 ed avere, in quest'ultimo caso, il loro calpestio di almeno ml 0,40 sul piano di sistemazione esterna.

Si fa eccezione per i fabbricati situati sul terreno acclive per i quali è ammesso che il pavimento dei locali terreni destinati ad abitazione possa parzialmente trovarsi fino a ml 1,00 sotto il piano di sistemazione esterna, purché le pareti interrato siano separate dal terreno circostante da intercapedine di almeno ml 0,60 e profonda almeno ml 0,30 sotto il livello del pavimento.

E' vietato costruire fabbricati per uso di abitazione contro rialzi montuosi o terrapieni se non a distanza, dal ciglio inferiore del pendio o scarpata, pari almeno ad un terzo dell'altezza del rialzo con minimo di ml 4,00.

Se il fabbricato non dovrà essere adibito ad uso di abitazione esso potrà essere addossato al rialzo montuoso o terrapieno, previa costruzione di opportuni muri di sostegno, con i relativi canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque.

Articolo 59 ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40.

L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80 e l'altezza media non inferiore a mt. 2,40. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 1,80.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

Articolo 60 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è anche ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in centro storico, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

Articolo 61 AREAZIONE DEI LOCALI

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta.

Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale o la ventilazione d'angolo. Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

Di norma le finestre debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui areazione sia garantita da finestrate piane o semipiane.

Per tutti gli edifici è fatto divieto di mettere in opera al piano terra serramenti ed in particolare persiane con verso di apertura sulla pubblica via.

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto di areazione che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata. Nel caso di areazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento. Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di areazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria.

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta

eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in centro storico, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

Articolo 62 CARATTERISTICHE DELLE SCALE

Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del DM 236/1989 e le norme antincendio.

La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari deve essere rispondente alle norme vigenti.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

Le scale dovranno essere di preferenza illuminate e arieggiate da finestre che si aprono verso cortili e chiostrine.

Se esse sono illuminate soltanto dall'alto mediante un lucernaio, questo deve avere una superficie non minore dei $\frac{2}{3}$ dell'area del vano della scala, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno. In questo caso i rampanti ed i ripiani dovranno lasciare un vano interno (trombe) minimo di larghezza non inferiore a ml 1,00.

I ripiani e i rampanti a meno che non si tratti di scale di servizio, devono avere una larghezza non minore di ml 1,00.

Le scale destinate a servire più di due appartamenti devono essere costruite con materiali resistenti al fuoco, ed il vano deve avere facile accesso da una strada o da cortili aperti.

Articolo 63 PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

E' consentita la costruzione di vani interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di cm 70 (misurata da piano di campagna all' intradosso del 1° solaio di calpestio), destinati a locali accessori e/o di servizio.

L'altezza utile interne di detti locali dovrà essere compresa tra m 2,00 e m 2,40.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprensivo anche le parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

Articolo 64
APERTURE DEI SOTTERRANEI
SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Articolo 65
CHIOSTRINE, CAVEDI, POZZI LUCE E INTERCAPEDINI

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni.

Nel caso di nuova costruzione saranno consentite le chiostrine o cavedi o pozzi di luce ristretti in limiti inferiori a quelli stabiliti per i cortili se esclusivamente destinati alla diretta illuminazione e areazione di latrine, gabinetti da bagno, anticamere, corridoi di disimpegno, scale ed in genere di quegli ambienti non destinati ad abitazione, escluse quindi anche le cucine.

Dette chiostrine o pozzi di luce dovranno avere un'area non minore di 1/20 della somma delle superfici delle pareti che li recingono e la distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a ml 2,50. Quando trattasi di sventramenti, adattamenti o restauri di vecchi edifici, al fine di migliorarne le condizioni di ventilazione e di illuminazione, potranno essere consentiti i cortili e chiostrine di nuova formazione aventi dimensioni minori di quelle sopradescritte.

Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 con lato minimo di ml.3,00.

Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati al livello del pavimento.

Tale limitazione non sussiste per gli immobili esistenti realizzati secondo tipologie edilizie, storicamente documentate che prevedano areazione ed illuminazione di ambienti destinati alla residenza tramite chiostrine e pozzi di luce.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dall'abitazione.

Nei cavedi, pozzi di luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quantomeno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

Articolo 66

LOGGIA, TERRAZZA, BALCONE, VERANDA, SOPPALCO

- a) Loggia: è un'organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne. E' altresì la galleria sopraelevata di un edificio con arcate o colonnati aperti all'aria cioè non chiusi da finestre.
- b) Terrazza: è la porzione recintata e praticabile della copertura piana di un edificio . E' altresì un ripiano aggettante dal muro perimetrale di un edificio, protetto da parapetto;
- c) Terrazzo: è un ripiano orizzontale di terreno risultante da lavori di sistemazione di un pendio;
- d) Balcone: è una finestra aperta sino al pavimento con sporto e ringhiera o parapetto;
- e) Veranda: Terrazza/terrazzo coperta in giro ad un edificio, o balcone o loggia chiedibile con vetrata;
- f) Soppalco: è un locale secondario ricavato, mediante un solaio praticabile, in un locale più vasto e sufficientemente alto.

Articolo 67

REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto

comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.

Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga del D.P.R. 303/56.

Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere areati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:

1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;

1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000;

1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma precedente possono essere ridotti a 2/3.

E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :

1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;

1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000;

1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000;

Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l' idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

Articolo 68 APERTURA, REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

L'apertura di nuovi esercizi commerciali di qualsiasi categoria e la trasformazione di quelli esistenti, dovrà avvenire seguendo le specifiche indicazioni del PUC, del PP per il Centro Storico e degli eventuali Piani di Urbanistica Commerciale secondo le procedure previste dal D.P.C.M. 6 ottobre 2000 come specificate dal Decreto dell'Assessore del Turismo Artigianato e Commercio n.1920/Comm. del 29/12/2000.

In relazione a quanto previsto dal D.L.114/98 e dalle citate disposizioni della Regione Sardegna, le attività commerciali si suddividono, in termini di classi dimensionali, nelle seguenti tipologie:

esercizi di vicinato (EV): gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita (SV) non superiore a mq. 250 (sono assimilate alle attività commerciali di cui al DL 114/98 anche le seguenti attività: farmacie, punti vendita di giornali e riviste e rivendite di generi di monopolio);

medie strutture di vendita (MSV): gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a mq. 2.500;

grandi strutture di vendita (GSV): gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Nelle categorie **MSV** e **GSV**:

-sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste nelle quali vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare; tutte le altre sono definite “non alimentari”: in queste ultime la **SV** alimentare non può essere superiore al 20% della **SV** globale e comunque non superiore a 500 mq.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l’altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :

ml. 3,50 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione;

ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro. Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio.

Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento.

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E’ fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto, nonchè per gli edifici posti in zona B1 nelle frazioni collinari.

Articolo 69

ACCESSO E FRUIBILITA’ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L.13/1989 con le

modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla L.118/1971.

I progetti di cui al comma 1 dell'Articolo 1 della L.13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L.13/1989 ed DM LL.PP. 14/6/89 n.236.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Articolo 70

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrispondenza ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (corrisponde a mc 100 di volume residenziale);
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici od istituti di educazione diurna;

Articolo 71

RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI

Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto che garantisca la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento ai recapiti finali.

Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda lungo i cornicioni, e pluviali di scarico, tanto verso le aree di uso pubblico, quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verificano un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui parta la tubazione che conduce al recapito finale.

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato

immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

Articolo 72

RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto che garantisca la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali.

In particolare per la raccolta delle acque reflue valgono le seguenti prescrizioni generali:

- le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature è ammessa in cavedi od in spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- le tubazioni verticali devono essere dotate di condotta di ventilazione, provvista di mitra o cappello e di reticella contro gli insetti, da prolungarsi oltre il solaio di copertura;
- le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture;
- le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione descritti nei successivi commi.

Recapito in fognatura mista

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Recapito in fognatura nera

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque nere potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Recapito al suolo

Nelle zone sprovviste di fognatura pubblica il recapito delle acque nere può avvenire nel suolo previa chiarificazione/depurazione con un idoneo impianto di trattamento: fosse settiche tipo imhoff, fosse biologiche, depuratori ad ossidazione totale, impianto di fitodepurazione.

I recapiti al suolo sono i seguenti:

- Recapiti al suolo mediante subirrigazione.
- Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti.
- Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio.

Articolo 73

FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff

Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40/50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del

fango dovrà avere capacità pari a 150/160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100/120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff

Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi sotto il livello del liquido.

Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni dettate per le fosse biologiche.

Articolo 74 FOSSE BIOLOGICHE

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Posizionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,50 dalle fondazioni del medesimo ed essere accessibili ed ispezionabili.

E' ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti per evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

Dimensionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi ricapita.

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva pari ad almeno 225 litri per ogni abitante

equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità.

Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70, in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.

Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche

Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra.

Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere.

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento.

Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera. Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calce-

struzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetrosima e simili).

Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Articolo 75

RECAPITO AL SUOLO DEI LIQUAMI CHIARIFICATI

Recapiti al suolo mediante subirrigazione

Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita, previa interposizione di uno strato di tessuto non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento del terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti

Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco). Sul fondo del pozzo deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante con soprassedo, previa interposizione di uno strato di materiale atto ad impedire che il terreno penetri nel sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro.

La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio

Il sistema di percolazione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la subirrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

L'impianto consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante, sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un'idoneo ricettore mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 76 FITODEPURAZIONE

L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vasche di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaia ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua mediante un breve tratto di tubazione disperdente per subirrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaia) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Articolo 77

CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, etc), e le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del Regolamento Edilizio così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

- 1) Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
- 2) Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale e di aree urbanizzate o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche come strade, fognature, rete idrica etc, così da realizzare la più corretta soluzione funzionale, sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.
- 4) 3) La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, panchine, verde, etc).In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad

esempio, rocce, masse di alberi, flora di interesse ambientale, (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici. E' anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate. La corretta distribuzione nel comparto di intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.

- 5) La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia d'uso, al contenimento dei consumi energetici., alla facilità di manutenzione., alle prescrizioni tecniche e di legge, in particolare in quanto applicabili, della L. 46/90 e del Regolamento di Attuazione di cui al DPR 447/91, e della L.R. 17/89, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla L 118/71, al DPR 384/78, alla L 13/89 e relativo DMLP 236/89 alla L.R. 32/81.

Ai sensi dell'art. 5 del DPR 485/92, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel DMLP 236/89.

Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.

In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al presente Regolamento Edilizio, devono essere indicate, negli elaborati grafici e nella convenzione, le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire nelle forme previste nel presente regolamento edilizio, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

Se è prevista l'attuazione dell'intervento per fasi, tale articolazione deve essere specificata anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso.

A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto di intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i

progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi allo scopo di predisporre, la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.

Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presenti in un piano di lottizzazione esteso ad un area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'art 3 comma 3, della L.R. 10/91.

Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscono alla convenzione in tempi differiti:

- a) la quantità degli spazi per servizi da cedere al Comune, non inferiore per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade per parcheggi pubblici ed il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;
- b) l'eventuale contributo monetario, da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto Euro/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.

Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire in modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione, o la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

Le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate e realizzate, da parte di privati o di enti pubblici, oltre che in

conformità al presente regolamento edilizio, curando che nell'esercizio delle stesse e nelle attività di manutenzione non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione di veicoli e di persone.

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/90 e del Regolamento di Attuazione di cui al DPR 447/91, in quanto applicabili della L.R. 17/89, del DMS 443/90, del DMLP 12.12.1985 e delle leggi richiamate nel presente Regolamento Edilizio nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nel presente Regolamento Edilizio.

Infine nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso di incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico

TITOLO VI
PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO
AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA

Articolo 78
PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE
E LA SICUREZZA

1 - DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato nei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna).

2 - ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm.5;

b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo, non possono superare i cm.12 di sporgenza;

c) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di m.3,00 dal piano del marciapiede ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm.60 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno od all'intradosso della soletta in assenza di mensole.

La sporgenza dei balconi non potrà superare i m.1.50.

3 -CAMINI, SFIATI E CANNE FUMARIE

In tutte le zone del territorio comunale, comignoli, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura e realizzati con

materiali durevoli e appropriati. Le canne fumarie, se poste all'esterno delle murature, non devono essere visibili dagli spazi pubblici.

Nel caso di interventi di sopraelevazione, il tecnico progettista verifica che non si producano peggioramenti nel tiraggio delle canne degli edifici immediatamente vicini e propone, con accordo fra i proprietari, la soluzione al problema eventualmente creato.

Nelle aree urbane storiche, i comignoli e gli sfiati vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio. E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento e, di norma, realizzare nuove canne fumarie esterne alla muratura.

4 - SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

Articolo 79

INTONACI E TINTEGGIATURE

Nel centro storico gli intonaci esterni dovranno preferibilmente essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colori assimilabili alla tinteggiatura a calce.

Eventuali decorazioni pittoriche sulle facciate o all'interno degli edifici vanno conservate e restaurate attraverso opportune tecniche.

Negli edifici di valore storico - architettonico, in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate è opportuno eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture che costituiscono materiale documentario per l'utilizzo di specifiche tinte saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali a base di calce. È sconsigliato quindi l'utilizzo di vernici al quarzo o simili. È consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche assimilabili alla tinteggiatura a calce.

Nelle nuove costruzioni è consentito l'uso di tempere idrorepellenti purché di colore assimilabili alla tinteggiatura a calce.

Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile, anche se suddiviso in diverse proprietà. L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi per le parti.

Articolo 80 BALCONI

I balconi o terrazzini pensili aperti prospicienti spazi pubblici dovranno avere il piano della soglia a quota non inferiore a ml 4,00 sul piano stradale ed una sporgenza non maggiore di ml 1,20.

I balconi chiusi bow-window saranno eccezionalmente consentiti allorché risultino prospicienti a strade di larghezza non inferiore a ml 15. Essi dovranno avere il piano della soglia a quota non inferiore a ml 4,00 sul piano stradale ed una sporgenza non maggiore di ml 1,20 e non potranno impegnare complessivamente oltre $1/3$ della facciata.

I balconi chiusi devono avere, dagli edifici confinanti una distanza non minore di ml 4,00.

Nelle vie larghe non più di ml 12,00 la costruzione dei balconi aperti deve essere limitata ad $1/3$ della facciata, la sporgenza dei medesimi non potrà essere superiore ad $1/10$ della larghezza della strada stessa.

In dette vie il Sindaco può limitare la sporgenza delle cornici di gronda.

Articolo 81 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE E TETTOIE

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre sui prospetti, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno, coerenti tra loro per colore, materiale e caratteristiche tipologiche, posti in opera a regola d'arte e rispettare le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio in relazione agli oggetti.

Sino alla emanazione dell'apposito regolamento previsto dal Codice della Strada vigente non sono consentite le insegne a bandiera.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o private, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Le tende retrattili devono sporgere al massimo di metri 1.50, con altezza minima di m.2,20 dal suolo, senza creare intralcio alla circolazione e saranno realizzate in tela impermeabile.

Negli edifici esistenti del centro storico tettoie e pensiline sono ammesse solo sulle aperture prospettanti su spazi privati purché realizzate in ferro e vetro di disegno semplice con oggetto contenuto compatibile con il contesto.

Articolo 82 ANTENNE E PARABOLE SATELLITARI

Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze prospettanti vie e pubblici spazi.

In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

La realizzazione di impianti di uso collettivo (antenne, tralicci, parabole, ecc.) per telefonia cellulare e quant'altro ad essa assimilabile, nel rispetto della normativa nazionale, dovrà essere oggetto di concessione edilizia rilasciata dal Comune previa presentazione di un programma annuale complessivo degli interventi, necessario alla valutazione del corretto inserimento ambientale delle

nuove strutture e alla valutazione ed eventuale bonifica di quelle esistenti. Le concessioni specifiche di ogni impianto saranno rilasciate solo se facenti parte del programma annuale e previa acquisizione di nulla osta ambientale e sanitario. Tale concessione avrà durata non superiore a dieci anni e potrà essere prorogata solo se la previsione ricade nei successivi piani di programmazione degli interventi.

La temporaneità dell'impianto sarà oggetto di presentazione da parte del soggetto gestore di atto unilaterale d'obbligo, nel quale fra l'altro, lo stesso gestore dovrà assumere l'onere di smantellare a propria cura e spese la struttura realizzata alla scadenza della concessione.

E' vietata l'installazione degli impianti di uso collettivo all'interno della perimetrazione del centro storico e comunque la loro collocazione è preferibile all'esterno dei limiti urbani.

Articolo 83

INGRESSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'ente gestore della strada ed al rispetto del Codice della Strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, di almeno m.4,00 di lunghezza. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque, la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,5 se la rampa è rettilinea e a ml 3,50 se curva.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

- a) deve essere distante almeno ml 12,00 dalle intersezioni stradali e in ogni caso deve essere visibile ad una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
- b) deve consentire l'accesso ad un area piana laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;

c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Nel caso in cui i passi carrabili rientrino nella definizione dell'art. 44 comma 4, del D.Lgs. 15.11.1993 n°507, nella zona antistante gli stessi, vige il divieto di sosta segnalato con l'apposito segnale. In caso contrario, il divieto di sosta nella zona antistante il passo medesimo, ed il posizionamento del relativo segnale, sono subordinati alla richiesta di occupazione di suolo pubblico che altrimenti sarebbe destinato alla sosta dei veicoli, in conformità a quanto previsto dall'art. 44, comma 8 del citato D.Lgs. 507/93.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada il passo carrabile, oltre che nel rispetto delle condizioni previste dal presente Regolamento Edilizio, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingressi. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione .

E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi, devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni suesposte.

Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione .

Per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento previsto dall'articolo 22, comma 2, del Codice della Strada.

Articolo 84
IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE E
PER L'EMITTENZA TELEVISIVA

1. Gli impianti fissi di telefonia mobile e per l'emittenza televisiva, devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni del Decreto Ministero dell'Ambiente n°381 del 10.09.1998, del Decreto 18.05.1999 e D.Lgs. 04.09.2002 n°198 anche ai fini della tutela dell'inquinamento elettromagnetico.
2. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali conformi alle norme tecniche di riferimento.
3. Potranno essere autorizzati impianti e infrastrutture che trovino un rispettoso ed armonico inserimento nel contesto urbano, architettonico e storico.
4. Gli impianti fissi di telefonia mobile e per l'emittenza televisiva, di norma devono essere installati all'esterno del centro abitato, per una maggior tutela e salvaguardia della salute pubblica.

Articolo 85
INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

1 - LINEE AEREE

La realizzazione di linee aeree sarà concessa dopo presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato la difficoltà di una loro messa in opera in condotti interrati.

Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

2 - CONDUTTURE

Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

Dovranno, inoltre, essere evitate alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature.

3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

Le strade a doppio senso di circolazione avranno di norma una sezione tecnica di 6 metri, con possibilità di utilizzare anche sezioni inferiori nei centri storici qualora si decida, col progetto di valorizzazione, di mantenere la continuità dei fronti edilizi esistenti. Nelle aree di recupero e in tutti gli altri piani attuativi progettati per la residenza, le strade saranno sempre fiancheggiate, dalle parti in cui si aprono gli accessi, da marciapiedi di sezione non inferiore a m.1,50.

Solo il nastro stradale percorribile dai veicoli a motore potrà essere impermeabilizzato con manto d'asfalto; i marciapiedi saranno realizzati con cordoni in pietra o cemento e pavimentazione in mattonelle, o altri elementi, di cemento. Nel centro storico manto stradale e marciapiedi saranno trattati in maniera conforme alle altre pavimentazioni dello spazio pubblico.

Le aree di parcheggio saranno trattate con elementi che assicurano la permeabilità del terreno e l'eventuale crescita di un manto erboso superficiale. In queste aree saranno previste di norma alberature in misura pari ad un albero per ogni due posti auto.

Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari debbono essere di norma mantenuti.

Le eventuali modifiche od altri interventi dovranno rispettare le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti e comunque non dovranno creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

Articolo 86 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'installazione di qualsiasi elemento (cavo od altro) che, anche se giustificato da esigenze funzionali dell'immobile specifico, possa comprometterne l'estetica dovrà essere autorizzata dal Tecnico Comunale.

Sono da preferirsi soluzioni in cui i cavi vengono messi in opera entro apposite canalizzazioni sotto traccia o interrate.

Si dovrà tenere conto delle preesistenze di tipo architettonico e potranno essere individuati ambiti spaziali più complessi quali piazze, vie, per i quali, considerate particolari valenze di tipo architettonico o ambientale, si limiti la predisposizione di cavi o condotte aeree.

Per la collocazione dei corpi illuminanti si prevede l'elaborazione di un progetto complessivo che riguardi la progettazione esecutiva dei corpi illuminanti e la loro collocazione nella città.

Articolo 87

APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di applicare e far applicare, dopo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b) cartelli per segnalazioni stradali
- c) le piastine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di soccorso, di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e telegrafi, Monopoli di Stato, Telefoni;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori.

Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che dovranno prescrivere entro 20 giorni i provvedimenti del caso.

Articolo 88

NUMERAZIONE CIVICA

Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili). La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Articolo 89 RECINZIONI

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

Le superfici tra la recinzione ed i fabbricati saranno di norma sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive.

Per le zone extraurbane sono ammesse recinzioni, solo delle aree di pertinenza dei fabbricati, con le seguenti caratteristiche:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro, legno o calcestruzzo di altezza non superiore a m. 2,00;
- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purchè intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m.1,80;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

Per le altre zone, nel rispetto del P.U.C., le recinzioni dei fabbricati non potranno superare sul fronte strada m.1,00; per la restante parte, l'altezza di m.1,80.

Recinzioni e muri di sostegno dovranno essere preferibilmente realizzati in materiali tradizionali.

TITOLO VII CONDUZIONE DEI LAVORI

Articolo 90 APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'ufficio tecnico e firmato dal titolare della concessione e rappresentante dell'Ufficio comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Articolo 91 ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i responsabili della sicurezza, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità alle leggi vigenti.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- estremi atto autorizzativo
- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- nominativo del titolare della C.E. o autorizzazione o altro titolo
- nome del progettista e del committente;
- nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- A) La concessione edilizia firmata, o altro titolo, e gli elaborati di progetto;
- B) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, DPR 1052/1977 e successive modifiche);
- E) il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti.
- F) OGNI ULTERIORE AUTORIZZAZIONE EVENTUALMENTE NECESSARIA IN RELAZIONE ALLE MODALITÀ DEL PROGETTO OD ALLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL LUOGO OVE SI INTERVIENE.

Articolo 92 RECINZIONE DEL CANTIERE

Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a m. 2,00.

I lavori esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere realizzati solo previa recinzione dei fabbricati medesimi o con analoghe e idonee misure protettive.

In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Articolo 93 DEMOLIZIONI E SCAVI

Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:

- è da evitare l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- è da evitare l'accumulo di materiali pesanti nei piani portanti degli edifici; deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- è da evitare il gettito di materiali demoliti od altro dai ponteggi o dagli edifici verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio: essi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
- è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento.

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

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

Articolo 94 STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE

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

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Articolo 95
OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Quando l'esecuzione dei lavori comporti:

-la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico al fine di eseguire scavi, rompere la pavimentazione stradale, immettere o ripristinare condutture, realizzare fognature ecc.;

-l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;

gli interessati devono preventivamente richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale ed agli enti erogatori di pubblici servizi interessati.

La richiesta al Comune deve contenere:

-le generalità e la firma del richiedente;

-gli estremi della concessione edilizia o dell'equivalente titolo abilitante all'esecuzione dei lavori nonché la natura dei medesimi;

-l'indicazione del suolo pubblico oggetto di richiesta;

-le caratteristiche dei manufatti da installare;

-la durata presumibile dell'occupazione di suolo pubblico;

-all'occorrenza la domanda deve essere corredata da opportuni elaborati esplicativi.

Il rilascio dell'autorizzazione comunale è assegnato al Settore di Polizia Municipale e traffico e subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione, ed al versamento di una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata dell'autorizzazione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi e può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.

Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La riconsegna delle aree deve avvenire in contraddittorio tra le parti con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino l'Amministrazione Comunale provvede utilizzando l'apposito deposito cauzionale che in caso contrario sarà restituito entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino delle aree manomesse e potrà essere decurtato in relazione alla completezza dei lavori.

Articolo 96 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare dell'atto abilitativo alla loro esecuzione con almeno 10 giorni di anticipo, all'Ufficio Tecnico Comunale.

La comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e della ditta esecutrice e la relativa accettazione degli incarichi.

Alla comunicazione devono essere allegati, oltre a quanto prescritto dalla concessione o autorizzazione:

documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio nel contesto delle norme di legge e di Regolamento vigenti in materia;

documentazione attestante il rispetto degli adempimenti e delle prescrizioni previsti dalla legge in materia di zone a rischio sismico;

attestazione dell'avvenuta denuncia di opere in cemento armato (Legge 1086/71);

per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.lgs.494/96, l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'A.U.S.L. della notifica preliminare di cui attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare della concessione, autorizzazione, o denuncia di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro il termine di validità dello stesso titolo abilitativo o entro i trenta giorni successivi. Alla comunicazione è allegato il certificato di conformità.

Articolo 97 INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione comunale.

In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'Autorità competente.

Articolo 98 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

L'Autorità competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nel corrispondente titolo.

Al fine di cui sopra l'Autorità Competente si avvale dell'opera di funzionari ed agenti comunali, nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno.

Nei cantieri in cui si eseguono i lavori deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.

L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:

- sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma;
- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
- sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
- la concessione edilizia risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

Articolo 99 COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971 devono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificare la conformità ai sensi della L. 373/1976 e n. 46/1990 e successive modifiche.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

Articolo 100 DEROGHE

Il Dirigente previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle del P.U.C con la procedura di cui all'art.16 della Legge 6.8.1967, n.765 per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale ed operino nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento. Non sono quindi derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

La deroga può essere inoltre concessa, per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali, o di eventi connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile..

Possono essere rilasciate concessioni ed autorizzazioni in deroga al Regolamento edilizio per la realizzazione di opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche secondo quanto previsto dall'articolo 15 della L.R.32/1991.

Articolo 101 NORMA TRANSITORIA

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della delibera di Consiglio Comunale di adozione dello stesso. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina precedente

ALLEGATO

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI E I PIANI ATTUATIVI

I

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI NELLA DOMANDA DI CONCESSIONE PER:

NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO SANATORIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITA')

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

A) DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- estratto fotogrammetrico con individuata la chiara ubicazione e catastale con l'indicazione, in calce del Foglio, mappali, subalterni. Sia nel fotogrammetrico che nel catastale dovrà essere evidenziata in rosso l'area oggetto dell'intervento (può essere inserito nell'elaborato grafico). Il rilievo aerofotogrammetrico dovrà essere aggiornato dal progettista almeno per una distanza di circa ml 20,00 dal confine del lotto urbanistico in progetto.
- cinque copie di elaborato grafico progettuale firmato dal tecnico progettista (o dal tecnico rilevatore nel caso di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'Articolo 13 L.47/85) e dalla proprietà;
Qualora la concessione edilizia richiedesse pareri di istituzioni esterne, dovranno essere fornite le relative ulteriori copie del progetto
- una copia degli elaborati grafici in versione digitale formato DWG;
- idonea documentazione fotografica formato minimo cm 10x15, raffigurante il fabbricato oggetto dell'intervento (fronte, retro e lati) e le relative adiacenze che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- dichiarazione di responsabilità congiunta del tecnico progettista e della proprietà;
- atto di proprietà, in originale od in fotocopia autentica o dichiarazione sostitutiva di notorietà;

- relazione ed elaborato grafico come previsto dalla L.13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e successive modificazioni, quando necessario, a firma del tecnico progettista;
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c postale n., intestato a Tesoreria comune di Monserrato. Nella causale indicare l'oggetto del versamento.
- relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopra elevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambio di destinazione di uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal DM 11 marzo 1988. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale;
- relazione tecnica, descrittiva ed illustrativa dell'intervento richiesto, a firma del tecnico progettista.
- dichiarazione del tecnico progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie progettate ai disposti del D.M. 9/1/1987 e del D.M. 20/11/1987 e successive integrazioni;
- nel caso di interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq., o di interventi per attività particolari che richiedono un potenziamento della fornitura di energia elettrica, occorre presentare una dichiarazione dell'ENEL relativa alla necessità, o meno, di una cabina elettrica;
- per le richieste di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Articolo 13 della L.47/85, dovrà essere presentata una relazione tecnica a firma del tecnico rilevatore sulla conformità delle opere richieste in sanatoria secondo i disposti del comma 1° Articolo 13 L. 47/85;

B) CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI

L'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato A/4 potrà essere composto da un'unica tavola o da più tavole numerate, e dovrà essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo particolari esigenze progettuali.

A seconda del tipo di intervento le tavole dovranno essere composte :

1) Nuove costruzioni (in lotti liberi od a seguito di demolizioni totali)

Planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200 che dovrà riportare:

- dimensioni del lotto; strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione di Piano Urbanistico Comunale;
- ingombro volumetrico (muro-muro) e relative altezze in gronda di tutti i fabbricati vicini;

-distanze dell'edificio progettato da confini di zona del P.U.C, resedi ed aree pubbliche (vie, piazze, parcheggi, verde pubblico, ecc), confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via, punti di ripresa fotografici con l'indicazione del numero delle foto, e tutto ciò che ulteriormente serve per illustrare l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.

- rilievo altimetrico dell'aerea, compresa la quota della fognatura pubblica;
- orientamento rispetto al sole;

Tabella dei dati di progetto con indicati:

-zona di piano e dati di piano; superficie totale e catastale aggiornata, ed edificabile del lotto; volume ammissibile di P.U.C.;

-volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione;

-superficie utile ed accessoria totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.

-superficie totale degli spazi da destinarsi a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 18 della L 765/1967 e L 122/1989, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

- estremi degli atti amministrativi che legittimano gli edifici esistenti;

Piante di ciascun piano dell'opera progettata, quando non siano identiche fra loro, dettagliatamente quotate con le dimensioni di ogni singolo vano e la destinazione, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e le piante delle coperture.

Nella pianta del PT andranno indicate anche tutte le recinzioni esistenti e di progetto debitamente quotate, con relativi ingressi e gli schemi degli impianti di smaltimento liquami, conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.

Prospetti di tutte le facciate (fronte, retro e lati) con l'indicazione dei materiali di finitura, intonaci e coloriture. Per tutti gli edifici progettati in aderenza agli altri è indispensabile che siano rappresentati anche i prospetti degli edifici in aderenza. Nel caso di esistenza di particolari fregi o decori in facciata, occorre anche il particolare degli stessi in scala 1:50 o 1:20.

Sezioni trasversali e longitudinali del fabbricato di progetto, in numero tale da rappresentare adeguatamente il fabbricato.

Nelle sezioni dovranno essere indicati l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto; l'altezza libera dei singoli piani anche parzialmente interrati, compreso il piano sottotetto, e lo spessore di tutti i solai; le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze,

marciapiedi, corti, chiostri, giardini ecc.), riferite alla quota di terra; l'altezza dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti.

Documentazione fotografica ampia.

Approvvigionamento idrico, elettrico e telefonico nonché il sistema di trattamento reflui fognari.

Estremi degli eventuali atti amministrativi su opere esistenti

Pareri esterni propedeutici. Dovranno essere elencati tutti i pareri preventivi al rilascio della Concessione Edilizia e di competenza di istituti esterni al Comune

2) Ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni

Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;

Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente, ai quali è necessario aggiungere:

- grafico dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l'indicazione anche delle destinazioni di uso di ogni singolo vano.

- grafico dello stato sovrapposto completo di tutte le piante, prospetti e sezioni, ottenuto sovrapponendo lo stato attuale con quello di progetto.

Le parti oggetto di demolizione dovranno essere evidenziate con colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione con colore rosso.

3) Sanatorie (Accertamento di conformità)

Piante prospetti e sezioni relative allo stato licenziato o concessionato, con la indicazioni del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);

Grafico relativo allo stato attuale e allo stato sovrapposto con le modalità specificate in precedenza

II

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- planimetria generale in scala 1:1000 o 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento da realizzare;
- relazione tecnica e rilievo dello stato di fatto, ove necessario, in scala 1:100 con indicati gli interventi proposti, firmato da tecnico professionista abilitato e dalla proprietà;
- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione.
- atto di proprietà in originale o fotocopia autenticata o dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c postale n., intestato a Tesoreria comune di Monserrato. Nella causale indicare l'oggetto del versamento.

III

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER IL RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro, devono essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- planimetria generale in scala 1:500 o 1:1000 per rappresentare la localizzazione dell'intervento da realizzare;
- rilievo dello stato di fatto in scala 1:50, con la indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte nonché delle finiture esterne, rivestimenti, infissi. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti, sezioni, relative a tutti i piani ed alle coperture;
- documentazione fotografica a colori
- Per gli edifici di particolare interesse, dovrà essere presentata documentazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni di uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri

adottati nella elaborazione del progetto. L'interessato potrà fare preventiva istanza al Sindaco per conoscere se l'edificio riveste particolare interesse.

- progetto di restauro o di risanamento, con piante, prospetti, e sezioni in scala 1:50, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire (colore giallo) da quelle di nuova costruzione (colore rosso), la descrizione dei materiali conservati, o comunque, da impiegare, nonché l'indicazione specifica delle destinazioni di uso di tutti i vani accessori della costruzione. Qualora nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto del medesimo o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione e/o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c postale n., intestato a Tesoreria comune di Monserrato. Nella causale indicare l'oggetto del versamento.

IV DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI RICHIESTI PER I PIANI ATTUATIVI

L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti documenti ed elaborati tecnici:

- Relazione illustrativa degli obiettivi, criteri e modalità attuative degli interventi previsti
- Estratto di P.U.C.
- Documentazione fotografica
- Cartografia in scala adeguata dello stato di fatto (1/1.000 o 1/500), compresi gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture pubbliche con riferimento alle fognature, gasdotti, elettrodotti e con l'indicazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello. Inoltre con l'individuazione dei vari vincoli ambientali o storico-architettonici
- Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno
- Tavole in scala opportuna del progetto planivolumetrico e architettonico costituito dai seguenti elaborati:
 - Planimetria quotata in scala adeguata dell'intervento generale, con indicate le aree di urbanizzazione primaria, secondaria, edificate. Le aree destinate alla residenza o agli impianti produttivi dovranno riportare la forma e la dimensione dei lotti con la rappresentazione grafica degli ambiti nei quali possono essere previsti edifici, con le distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini dei lotti e la precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi.

- Planimetria in scala adeguata con le sistemazioni di massima delle aree a verde e indicazione delle alberature.
- Profili e sezioni in scala almeno 1/500, eventuali sezioni in scala 1/200, prospetti, piante e sezioni in scala 1/100, solo per i Programmi Integrati
- Schema della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale. Eventuale progetto di massima dell'impianto di depurazione liquami
- Tabelle riassuntive comprendenti: superficie dell'area di intervento con i coefficienti urbanistici confrontati con quelli del P.U.C., superficie destinata a spazi pubblici: attrezzature, verde, parcheggi, piazze, viabilità, superficie coperta dei singoli lotti
- Relazione economico-finanziaria con le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte pubblica e privata;
- Norme di attuazione
- Schema di convenzione se prevista

La **convenzione** deve prevedere:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

V

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI RICHIESTI PER PIANI DI RECUPERO

I Piani di Recupero devono contenere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione con analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico ed edilizio della zona interessata all'intervento, con descrizione storica, fisica e patrimoniale dell'immobile o degli immobili compresi nel piano, con elenco dei proprietari e piano parcellare delle proprietà da sottoporre a particolari vincoli o eventuale esproprio;
- 2) Rilievo di tutti i piani degli edifici, prospetti e sezioni in scala 1:200; destinazione di uso dei locali; stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive, le eventuali carenze strutturali, igienico sanitarie e tecnologiche;
- 3) Planimetria generale di progetto, in scala 1/1.000 1:500, con strade, piazze e parcheggi, individuazione delle aree di uso pubblico e degli spazi destinati a verde;
- 4) Planimetrie di progetto in scala 1/200 con piante sezioni e profili con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Inoltre con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso dei locali ai diversi piani, corredato dal computo dei volumi delle superfici utili e dal confronto di tali dati con le prescrizioni di P.U.C.
- 5) Relazione illustrativa degli obiettivi del piano e degli interventi da eseguire, corredata dalle previsioni di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e dal programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano
- 6) Schema di convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero, comprese le garanzie finanziarie e le sanzioni in caso di inadempienza da parte degli operatori
- 7) Norme tecniche di attuazione;

VI DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Alla domanda per il certificato di Abitabilità o Agibilità deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) Titolo di proprietà

- b) Relazione a firma del Direttore dei Lavori che asseveri la conformità degli interventi realizzati alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie con particolare riferimento alla avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- c) Certificato di regolare esecuzione delle opere e degli impianti redatto dal Direttore dei lavori;
- d) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato depositato al Genio Civile;
- e) Progetto dell'impianto elettrico (ai sensi della legge 46/90) in originale se previsto;
- f) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'articolo 9 della legge 46/90 in originale per ogni unità immobiliare;
- g) Certificato di collaudo dell'impianto elettrico e dell'impianto termico rilasciati da tecnici abilitati (ai sensi della legge 46/90);
- h) Progetto dell'impianto termico (ai sensi della legge 10/91 e s.i.) se previsto;
- i) Dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed allegati obbligatori in essa richiamati, (ai sensi della legge 46/90) in originale per ogni unità immobiliare;
- j) Se non previsto l'impianto termico produrre dichiarazione ai sensi della legge 373/76 che attesti la conformità delle opere realizzate alle norme sul risparmio energetico;
- k) Certificato di collaudo delle opere soggette alle disposizioni delle leggi sulla prevenzione incendi, vistato dai vigili del Fuoco;
- l) Ricevuta dell'avvenuto accatastamento (mod. D);
- m) Planimetria di ogni singola unità immobiliare;
- n) Autorizzazione all'allaccio fognario e relativo schema grafico di smaltimento acque reflue;
- o) Dimostrazione dell'avvenuto allaccio alla pubblica condotta idrica;
- p) Dimostrazione dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori (ai sensi della legge 10/77);
- q) Attestazione del versamento pari a €5,16 per i diritti di segreteria per il rilascio del certificato abitabilità/agibilità effettuato sul ccp n°10707099 intestato a "Comune di Monserrato"- Servizio di Tesoreria;
- r) Numero 1 marche da bollo pari a €10,33 da allegare prima del rilascio del certificato;
- s) Dichiarazione sull'autoprotezione del fabbricato dalle scariche atmosferiche (legge 46/90), redatta da un professionista iscritto all'Albo professionale e con competenza specifica nella progettazione di impianti;
- t) Dichiarazione sul rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge 13/89)

