



COMUNE DI POLISTENA

(Prov. di Reggio Calabria)

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

Parte prima

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e regolamento

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

- Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 5 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 6 - Altre opere soggette ad autorizzazione
- Art. 7 - Modifiche della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere
- Art. 8 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- An. 9 - Interventi di nuova costruzione
- Art.10 - Altre opere soggette a concessione edilizia
- Art.11 - Opere eseguibili con denuncia inizio lavori
- Art.12 - Varianti in corso d'opera
- Art.13 - Opere da eseguirsi da parte del Comune
- Art.14 - Opere da eseguirsi dallo Stato e dalla Regione
- Art.15 - Deroghe

TITOLO III CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

- Art.16 - Concessione edilizia
- Art.17 - Autorizzazione edilizia
- Art.18 - Titolo per ottenere la concessione o l'autorizzazione
- Art.19 - Denuncia inizio attività
- Art.20 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.

Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

- Art.21 - Certificato di destinazione urbanistica
- Art.22 - Autorizzazione preliminare per sondaggi
- Art.23 - Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata
- Art.24 - Norme per la presentazione dei progetti nel territorio esterno alla Zona del centro storico
- Art.25 - Norme per la presentazione dei progetti nel territorio interno alla Zona del centro storico
- Art.26 - Concessione o autorizzazione
- Art.27 - Onerosità della concessione
- Art.28 - Rimborsi
- Art.29 - Evidenza della concessione o autorizzazione o denuncia del progetto
- Art.30 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori oggetto di concessione
- Art.31 - Adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori
- Art.32 - Collaudo, agibilità ed abitabilità
- Art.33 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità
- Art.34 - Autotutela sulla concessione o autorizzazione
- Art.35 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA

- Art.36 - Definizioni
- Art.37 - Definizioni e compiti
- Art.38 - Composizione e nomine
- Art.39 - Funzionamento della Commissione

Parte Seconda

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Art 40 - Cortili
- Art.41 - Cavedio o chiostrina
- Art.42 - Prescrizioni edilizie particolari

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

- Art.43 - Decoro degli edifici
- Art.44 - Decoro delle aree
- Art.45 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso pubblico. Chiusure mobili stagionali
- Art.46 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato. accessibile al pubblico. Chiusure mobili stagionali
- Art.47 - Illuminazione sotterranei
- Art.48 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie
- Art.49 - Recinzione delle aree private
- Art.50 - Alberature e spazi scoperti
- Art.51 - Coperture
- Art.52 - Marciapiedi

Art.53 - Portici pubblici e di uso pubblico

Art.54 - Scale e ascensori

Art.55 - Barriere architettoniche

TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.56 - Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale

Art.57 - Disciplina delle strutture del soprassuolo e del sottosuolo su aree del demanio comunale

Art.58 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Art.59 - Numeri civici

Parte Terza

TITOLO I - PRESCRIZIONI TECNICO- COSTRUTTIVE

Art.60 - Interventi sul suolo e nel sottosuolo

Art.61 - Protezione dall'umidità

Art.62 - Isolamento acustico

Art.63 - Fumi, polveri ed esalazioni

TITOLO B - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.64 - Stabilità delle costruzioni

Art.65 - Manutenzioni e restauri

Art.66 - provvedimenti per costruzioni pericolanti

TITOLO III - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art.67 - Impiego di materiali lignei

Art.68 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Art.69 - Certificazione di competenza dei Vigili del Fuoco

TITOLO IV – CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.70 - Opere provvisoriale

Art.71 - Scavi e demolizioni

Art.72 - Interruzioni dei lavori e obblighi relativi

Art.73 - Movimento ed accumulo dei materiali

Parte Quarta

TITOLO I – DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Art.74 - Altezza del fabbricato o edificio o corpo di fabbrica

Art.75 - Artigianato di servizio

Art.76 - Ciglio stradale

Art.77 - Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione

Art.78 - Distanza o distacco dai confini di proprietà o da aree pubbliche previste
Art.79 - Distanza o distacco da strada
Art.80 - Distanza o distacco tra edifici
Art.81 - Destinazione d'uso
Art.82 - Fabbricato od edificio
Art.83 - Indice di fabbricabilità fondiaria
Art.84 - Indice di fabbricabilità territoriale
Art.85 - Isolato
Art.86 - Numero dei piani
Art.87 - Opere di urbanizzazione
Art.88 - Pertinenza non abitabile o non agibile
Art.89 - Risanamento conservativo
Art.90 - Ristrutturazione urbanistica
Art.91 - Sagoma
Art.92 - Superficie coperta
Art.93 - Superficie fondiaria
Art.94 - Superficie lorda di pavimento o di calpestio
Art.95 - Superficie territoriale di zona
Art.96 - Superficie utile di pavimento o di calpestio
Art.97 - Tipologia edilizia
Art.98 - Trasformazione edilizia
Art.99 - Trasformazione urbanistica
Art.100 - Unità abitativa
Art.101 - Utilizzazione in atto
Art.102 - Volume
Art.103 - Volume tecnico
Art.104 - Zonizzazione e allineamenti del P.RG.

Parte prima

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, del soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sulle esecuzione delle attività stesse. Ai fini del presente regolamento, si definiscono le seguenti destinazioni d'uso (relativamente alle nuove edificazioni nonché alle modificazioni di quelle esistenti):

- Residenziale
- Industriale
- Artigianale
- Turistica
- Commerciale
- Direzionale

- **Rurale**

Le pertinenze e i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per le case funzionalmente annesse ad edifici industriali o artigianali e destinate all'alloggio dei proprietari o dei custodi, le quali sono considerati ad uso residenziale .

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parti di edificio destinato ad abitazione ed i relativi spazi di pertinenza (giardino, spazio a verde, ecc.).

Rientrano nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

1. gli alloggi di servizio, ed in genere gli alloggi funzionalmente annessi a: stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc. con i relativi spazi pertinenti;
2. gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case – albergo, e gli spazi pertinenti.

L'utilizzo parziale di unita abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso purché la superficie lorda di calpestio interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie totale di calpestio.

DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriale secondo la legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE

Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

DESTINAZIONE D'USO TURISTICA

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristoranti annesse, le pensioni, le locande, i motel, nonché gli insediamenti turistici di cui alla Legge Regionale n.13/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni.

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.). Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

1. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi turistici);
2. i locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
3. le autorimesse di uso pubblico;
4. i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
5. i locali per le cure fisiche;
6. i locali per i giochi;
7. le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici e di analisi e simili;
8. gli studi professionali;
9. le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto, di spedizione, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.);
10. i locali per attività artistiche, culturali, sociali;

11. gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
12. gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
13. gli impianti sportivi o ricreativi,
14. le scuole private di qualsiasi tipo;
15. ogni altro ufficio non ricompreso nella destinazione direzionale .

DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

Si intendono destinati ad uso direzionale gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati:

1. a sede, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti
2. ad uffici pubblici .

DESTINAZIONE D'USO RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenti destinati ad attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente, comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo .

Art.2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente art.1, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal T.U delle Leggi Sanitarie, e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Calabria. Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il seguente Regolamento.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI – PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 3 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano la conservazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti . Le seguenti opere vengono considerate di manutenzione ordinaria:

1. la riparazione e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. la riparazione e la sostituzione delle finiture esterne purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
3. le opere necessarie a riparare e/o consolidare la struttura edilizia e la copertura;
4. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici qualora ciò non determini modificazione dell'apparato murario;
5. la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
6. le opere di assoluta urgenza disposte dal Sindaco;
7. gli scavi compiuti da Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione;
8. la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
9. gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati a impermeabilizzazione, all'isolamento termico degli edifici, esclusi gli interventi sulle pareti esterne degli edifici

- ricadenti nella zona del Centro Storico;
10. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbia carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato nonché gli interventi di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuate dagli Enti pubblici competenti;
 11. l'installazione, lo spostamento e/o l'eliminazione di pareti mobili e/o interreti che non diano luogo a modificazione del numero delle unità immobiliari e delle relative destinazioni d'uso;
 12. tutti gli altri interventi non compresi nelle ipotesi di concessione e/o denuncia. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda il tipo delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel Comune. E' facoltà del Sindaco ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o che siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

Art. 4 – INTERVENI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi non edificati o parte di essi, vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'amministrazione comunale. Gli interventi di manutenzione della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nelle N.T.A. del P.R.G. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione gratuita .

Art. 5- INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili: tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi estranei all'organismo edilizio. Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o non edificati o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Art. 6 - ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione gratuita le seguenti opere:

1. coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti etc., anche di tipo manutentivo, sulle pareti esterne nonché interventi finalizzati alla impermeabilizzazione ed

- all'isolamento termico degli edifici ricadenti nella zona del centro storico;
2. collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, addobbi esterni, cartelli o materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperti al pubblico;
 3. le occupazioni temporanee di suolo pubblico o privato mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
 4. le demolizioni, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od autorizzati. Il Sindaco può negare la demolizione di edifici o manufatti di interesse storico ed architettonico;
 5. le cabine telefoniche, e ogni apparecchiatura tecnologica o di servizio di Enti, di aziende pubbliche o loro concessionarie insistenti su suolo pubblico;
 6. le recinzioni;
 7. la sostituzione e la modifica di vetrine;
 8. le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non superi comunque $\frac{1}{4}$ di quella dell'edificio principale.

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici e gli spazi verdi o aperti, oggetto dei medesimi, o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione presentata dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione comunale.

Art 7 – MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO E DELLE UTILIZZAZIONI IN ATTO SENZA OPERE

La modifica della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere è soggetta ad autorizzazione comportante la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione. L'autorizzazione può essere concessa qualora la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche della zona e comunque sia consentita dagli strumenti urbanistici.

Art. 8 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione .

Art. 9 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione comprendono la sostituzione edilizia ovvero la demolizione e ricostruzione, la edificazione in aree non edificate nonché opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, sia nel sottosuolo che nel soprassuolo, non disciplinate dai precedenti articoli, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione .

Art. 10 – ALTRE OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia l'installazione di:

1. Costruzioni leggere anche prefabbricate;

2. Tendoni, costruzioni pressostatiche;
3. Imbarcazioni e mezzi di trasporto non usati come tali bensì per la permanenza di persone o per il deposito di beni,
4. Involucri mobili insistenti nel suolo, pure se privi di ormeggio fisso.

Art. 11 – OPERE ESEGUIBILI CON DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Per l'esecuzione delle opere di seguito elencate, se da eseguirsi in immobili non soggetti ad espressi vincoli di tutela o limitazioni di legge, è ammesso procedere con "denuncia inizio attività" per come alla legge n.662/1996:

1. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo,
2. Opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. Recinzioni, muri di cinta e cancellate non prospicienti su strade piazze ed aree ad uso pubblico;
4. Aree destinate ad impianti sportivi senza creazione di volumetria;
5. Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
6. Installazione di impianti tecnologici o revisione degli stessi, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
7. 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, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
8. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato

Art. 12 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati col presente regolamento., non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva. Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità. Non costituisce variante la diversa ubicazione e la modifica delle dimensioni planivolumetriche autorizzate e non eccedenti il 2%, purché nel rispetto della disciplina urbanistica. Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 13 - OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL COMUNE

Le opere da eseguirsi da parte del Comune e delle sue aziende non sono soggette a concessione, autorizzazione o denuncia. L'attuazione delle stesse è subordinata alla presentazione di un progetto redatto secondo quanto indicato agli articoli 24 e 25 del presente Regolamento.

Art. 14 – OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DELLO STATO E DELLA REGIONE

Per le opere in regime di diritto Pubblico da eseguirsi da amministrazioni statali e regionali, e comunque esistenti sulle aree del demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'art. 10 della L. 6/8/1967 n.765 e sue successive eventuali modificazioni. Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, la approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del Comune,

all'accertamento delle conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione, la concessione o la denuncia.

Art. 15 – DEROGHE

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e sue successive modificazioni, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nonché per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel caso di interventi su edifici pubblici esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, il Sindaco può concedere deroghe alle norme del vigente regolamento di igiene in merito alle caratteristiche e ai parametri di abitabilità. In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque, di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per cause di forza maggiore .

TITOLO III

CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 16 – CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande di concessione per eseguire le opere citate, bollate a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'uopo delegato dal Sindaco, con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate negli articoli 24 e 25 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione. All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti negli articoli 24 e 25, debbono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo a richiedere la concessione,
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art.31 lettera a).

Con la domanda di concessione devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto della concessione stessa (Unità Sanitaria Locale – Settore Igiene Pubblica, Sovrintendenza ai Monumenti, Sovrintendenza Archeologica, Demanio Marittimo, Vigili del Fuoco, etc.).

Il rilascio della concessione edilizia che comporta demolizione di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire.

Art. 17 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Le domande di autorizzazione, bollate a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'uopo delegato dal Sindaco, con allegati, in quadruplica copia, i disegni compilati secondo le norme elencate negli articoli 24 e 25 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere l'autorizzazione.

La domanda e i disegni debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Per gli interventi di cui all'art. 6 punti 1), 2), 3) non è richiesta la firma del progettista. Nella domanda deve essere indicato il domicilio del firmatario nonché il codice fiscale.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Responsabile potrebbe richiedere l'integrazione della medesima. Le opere soggette ad autorizzazione non possono essere iniziate prima del conseguimento della stessa, salvo quanto diversamente disposto dall'art. 48 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive eventuali sue modificazioni. Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto dell'autorizzazione stessa.

Art. 18 -TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE O L'AUTORIZZAZIONE

La concessione o l'autorizzazione può essere data al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto. Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni la concessione o l'autorizzazione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenesse a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, la concessione o l'autorizzazione può essere richiesta dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

Art. 19 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

La denuncia di inizio attività, da farsi con le stesse modalità di richiesta di concessione, deve essere presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, essere corredata dagli elaborati progettuali compilati secondo le norme elencate negli articoli 24 e 25 e da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La D.I.A. ha termine massimo di validità di tre anni, con l'obbligo, per l'interessato, di comunicare la data di ultimazione dei lavori e di trasmettere un certificato di collaudo finale, a firma del progettista, che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

La D.I.A è soggetta al solo pagamento della tassa fissa comunale per diritti, con esclusione delle opere di cui al punto 2) del precedente art. 11, senza altri oneri concessori

Art. 20 – RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

Tutti i firmatari delle domande di concessione e autorizzazione sono solidalmente responsabili

dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Art. 21 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia, su domanda di chi abbia titolo ad ottenere la concessione, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 22 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI

In caso di interventi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione all'esecuzione di sondaggi ed esami finalizzati alla presentazione della domanda di concessione o autorizzazione.

Art 23 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare da parte della Ditta concessionaria della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione alla manutenzione ed al collaudo delle opere; contiene altresì una descrizione delle opere di urbanizzazione. La convenzione viene sempre stipulata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità da parte del Comune, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 24 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NELLA ZONA ESTERNA AL CENTRO STORICO

Le domande di concessione o autorizzazione con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 4,5,6,7,8,9,10 devono contenere l'estratto del rilievo aerofotogrammetrico con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché:

a) per le nuove costruzioni:

1. planimetria in scala catastale e da rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
2. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;

3. stralcio planimetrico del Piano Regolatore Generale e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
4. relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori di cui il D.M. 3/10/'75, n.9816, complessive e distinte per ciascun appartamento;
 - per gli edifici (o parte di edifici) destinate ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 3/10/'75 n.9816, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie di cui al D.M. 3/10/'75 n. 9816;
5. planimetria dello stato di fatto in scala 1: 500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché la servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
6. planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché le sistemazioni dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi di parcheggio e di manovra dei veicoli, alle aree verdi e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti 3), 4), 5), del successivo punto d). Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
7. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo e consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1: 200 corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
8. la pianta in scala 1: 100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
9. tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
10. almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per l'altezza;
11. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria e alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destina a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
12. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
13. dichiarazione d'inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo di cui al successivo art. 61.
14. con cifra si dovranno indicare in modo particolare nei disegni:

- le altezze interne ai locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
- ogni altro dato necessario per definire l'opera.

b) per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

1. le stesse indicazioni del precedente punto a) sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione: è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
2. fotografie dei fabbricati esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto;
3. computo metrico estimativo se dovuto; nonché, per gli interventi di manutenzione straordinaria, la dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

c) per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia

1. le stesse indicazioni di cui al precedente punto a) per gli edifici vincolati ai sensi della legge n° 1089/39 e n° 1497/39, o che ricadono in zone omogenee A o che presentino particolare interesse storico o architettonico;
2. esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:100, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti rivestimenti, infissi, ecc.);
3. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente significati, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici in scala 1:20;
4. documentazione fotografica a colori;
5. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione del tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
6. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni, scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
7. schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali,

d) per le nuove costruzioni di recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni

1. planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con la toponomastica;
2. planimetrie in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
3. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
4. sezione quotata in scala 1:100 delle eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
5. estratto autentico o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data

- non anteriore a 6 mesi;
6. l'indicazione dei materiali impiegati .

e) per le demolizioni

1. planimetria della località in scala catastale;
2. piante, ed almeno una sezione quotata, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con la indicazione in colore giallo indelebile delle parti da demolire;
3. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

f) per gli strumenti attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata, ad esclusione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

1. planimetria in scala catastale dello stato di fatto, con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
2. certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
3. estratto autentico di mappa e tipo di frazionamento dall'UTE in data non anteriore a 6 mesi;
4. cartografia aggiornata allo stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
5. rilievo topografico, e scala 1:500, della zona di intervento esteso alle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni all'area stessa, nonché il rilievo:
 - del verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie arboree;
 - dei manufatti di qualsiasi genere;
 - del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù;
 - delle strade con relativa toponomastica, passaggi di qualsiasi genere, fossati recinzioni;
6. rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento, ad esclusione delle baracche tettoie e simili, corredato da un'eventuale documentazione storica;
7. documentazione fotografica delle zone e degli edifici con le indicazioni dei diversi con visuali;
8. stralcio planimetrico e normativa del PRG riguardante l'area di intervento;
9. planimetria da rilievo topografico di cui al punto 5) con riportate le previsioni del Piano Regolatore Generale con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
10. planimetria di progetto e scala non inferiore a 1:500 e con l'indicazione, secondo la fattispecie di piano:
 - delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per le edificazioni;
 - delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
 - degli ambiti territoriali, dei comparti delle unità minime di intervento all'interno delle zone edificabili;
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelle da destinare ad attività pubblica o ad interesse pubblico;

11. progetto planovolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
 - delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici,
 - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
 - del tipo di intervento per gli edifici da conservare;
12. profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
13. progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli enti interessati,
14. progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, etc.)
15. tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile della destinazione d'uso dei fabbricati;
16. elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
17. norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli del Piano Regolatore Generale, nonché le norme riguardanti modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;
18. relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e termini per l'attuazione del piano;
19. schema di convenzione.

g) per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, et(anche nel sottosuolo

1. relazione illustrativa;
2. piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;
3. planimetria catastale.

h) per le mostre e i depositi all'aperto

1. stralcio planimetrico del piano regolatore generale;
2. relazione illustrativa;
3. planimetria dell'area in scala 1:200 con l'indicazione degli spazi destinati deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

i) per le varianti in corso d'opera

1. copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in rosso, indelebile;
2. documentazione richiesta ai punti precedenti a seconda del tipo di intervento

h) per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

1. relazione illustrativa.
2. documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nel formato

uni A4.

Art. 25 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL TERRITORIO INTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

I Progetti sono costituiti dagli elaborati di analisi e dagli elaborati di progetto. Le analisi sono dirette a verificare e decidere i tipi di intervento e le modalità che possono essere consentite .

E' prescrittiva la presentazione degli elaborati di cui ai successivi punti 1, 2, 3, di ogni singola fattispecie nonché la presentazione di un adeguata documentazione fotografica degli interni e degli esterni. La definizione del numero e della qualità degli altri elaborati di analisi e di progetto, di cui vengono indicati i temi di indagini, viene affidata al progettista che deve valutarli adeguatamente rispetto al tipo e alla rilevanza dell'intervento ed ai valori culturali dell'immobile .

A – ELABORATI PER GLI INTERVENTI IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL P.R.G. ALL'INTERNO ED ALL'ESTERNO DEL CENTRO STORICO ESCLUSI GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Elaborati di analisi

1. estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'unità interessata in tutto o in parte dall'intervento;
2. estratto delle planimetrie di PRG, con individuata l'unità interessata dall'intervento.
3. per gli interventi soggetti a concessione edilizia: estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'ufficio tecnico erariale in data non anteriore a sei mesi;
4. per gli interventi soggetti ad autorizzazione o osservazione: planimetrie catastali comprese le planimetrie delle unità immobiliari in scala 1:200
5. per gli interventi che comportano modifiche planovolumetriche: rilievo topografico, in scala non inferiore a 1: 500, dello stato di fatto, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni all'unità atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nelle unità di piano limitrofe con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza della strada prospettante, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere.
6. rilievo analitico degli immobili interessati dall'intervento, mediante elaborati grafici in scala non inferiore a 1: 100 per gli edifici e in scala non inferiore a 1:500 per gli spazi urbanistici; il rilievo puo essere sostituito da esauriente documentazione fotografica

La documentazione è diretta alla descrizione dello stato di fatto con particolare riferimento ai seguenti temi:

- a) assetto fisico: organizzazione degli spazi interni e esterni edifici dell'Unità, caratteri distributivi, caratteri costruttivi e delle fondazioni, tecniche costruttive, tipologia dei materiali, caratteri architettonici ed urbanistici, elementi singolare di carattere artistico, decorativo, stilistico, ecc.;
- b) stato di conservazione storica. permanenze fisiche e funzionali, trasformazioni subite;
- c) stato di conservazione fisica, complessivo, delle parti conservate e alle parti modificate.
- d) relazione di sintesi delle analisi con adeguata documentazione fotografica a colori .

Elaborati di progetto

1. Progetto generale – Planimetria / e, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con le quote

planimetriche e altimetriche dello stato di fatto e di progetto, la sistemazione delle aree, la indicazione delle diverse unita immobiliari, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche. Le planimetrie devono contenere i dati metrici significativi: superficie coperta, volume edilizio, altezze degli edifici, superfici destinate a parcheggio e ogni altro dato necessario a definire l'intervento.

2. Progetto edilizio - Piante, prospetti e sezioni di tutti i piani, sia soprassuolo che sottosuolo e delle coperture, in scala 1: 100, relativi allo stato di fatto, di progetto e di comparazione contenenti:
 - indicazione delle dimensioni e delle quote, delle destinazioni dei locali, degli impianti e dei volumi tecnici;
 - identificazione di tutti gli interventi previsti precisandole soluzioni adottate, le tecniche ed i materiali.
 - indicazione delle diverse unita immobiliari.
3. progetto per gli spazi aperti – Planimetria in scala 1:100 o in scala adeguata al tipo di intervento, con l'indicazione delle opere previste.
4. relazione di sintesi del progetto contenente tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e quella destinata a servizi ed accessori di cui al D. M. 3.10.75, n. 9816, distinta per ciascun appartamento,
 - per gli immobili o parti di essi, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 3. 10. 75., n. 9816, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività artigianale, la superficie di cui al D M. 3.10.1975.
5. dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità e del suolo del sottosuolo di cui al successivo art. 61.

INTERVENTI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO

Elaborati di analisi

1. estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000 con individuata l'area interessata dall'intervento.
2. estratto delle planimetrie di P R G con individuata l'unita di piano interessata dall'intervento.
3. planimetria catastale.
4. relazione illustrativa.
5. documentazione fotografica.

INTERVENTI ALL'ESTERNO DEL CENTRO STORICO

Elaborati di analisi

1. estratto del rilievo aerofotogrammetrico, con individuata l'area interessata dall'intervento.
2. estratto delle planimetrie di P R G con individuata l'area interessata dall'intervento.
3. rilievo in scala adeguata dello stato di fatto dell'area interessata esteso alle aree contermini completo delle quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi.
4. rilievo analitico in scala adeguata, con l'identificazione degli spazi interessati dall'intervento, dalla tipologia dei materiali e dalle tecniche costruttive, delle permanenze fisiche o funzionali, delle trasformazioni subite, dei caratteri urbanistici ed architettonici, dello stato di conservazione;
5. relazione di sintesi;

6. documentazione fotografica

Elaborati di progetto

1. Progetto generale – Planimetrie, sezioni e prospetti in scala adeguata complete delle quote verticali ed orizzontali dello stato di fatto e di progetto con la sistemazione degli spazi, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, i tracciati degli impianti tecnologici e ogni altra documentazione necessaria a definire il progetto.
2. Relazione di sintesi del progetto.

INTERVENTI RIGUARDANTI I MONUMENTI, LE EDICOLE, LE APPARECCHIATURE ESTERNE, LE MOSTRE, ECC. COLLOCATE SU AREE PUBBLICHE O PRIVATE.

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di PRG, con indicata l'unità di piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
3. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
4. Piante dello stato di fatto del progetto.
5. Relazione illustrativa dell'intervento.

INTERVENTI DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D 'USO

1. Estratto di rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di PRG, con indicata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
3. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
4. Piante dello stato di fatto di progetto.
5. Relazione illustrativa dell'intervento.

B - ELABORATI PER GLI STRUMENTI TECNICI ATTUATIVI DEL PRG E DEI SUCCESSIVI INTERVENTI DI ATTUAZIONE

Elaborati di analisi

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1: 1000, con individuazione dell'ambito interessato.
2. Estratto delle planimetrie di PRG con individuazione dell'ambito di intervento.
3. Planimetria catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà.
4. Certificato catastale di attuale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso.
5. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'UTE in data non anteriore a sei mesi.
6. Rilievo topografico, in scala 1:500, dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni alle aree stesse atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico,

compresi i fabbricati, anche accessori esistenti con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recensioni, verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie, la larghezza delle strade prospettanti, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù, nonché i vincoli e le servitù di qualsiasi genere.

7. Planimetria, in scala 1:500 sulla base del rilievo topografico, con l'identificazione, per tutti gli immobili presenti dei dati relativi a:
 - a) trasformazione dell'assetto edilizio e dell'assetto fondiario;
 - b) tipologia degli interventi succedutisi,
 - c) caratteri tipologici ed insediativi;
 - d) tipo di intervento proposto.

Elaborati di progetto

1. progetto planovolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 rilevato topograficamente con l'indicazione:
 - degli ambiti, dei comparti, delle unita minime di intervento all'interno delle zone edificabili,
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche,
 - dei volumi e degli allineamenti rispetto gli spazi pubblici;
 - delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - della tipologia di intervento per gli immobili da conservare;
2. progetto delle opere di urbanizzazione primaria, comprendente: planimetrie, sezioni e particolari costruttivi alla scala più adeguata,
3. progetto in scala 1:500 delle zone destinate a verde pubblico;
4. planimetria delle aree pubbliche e delle aree edificabili con indicato per ciascuna area la superficie fondiaria, la massima cubatura realizzabile nonché la destinazione di uso dei fabbricati;
5. elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
6. norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione di quelli di P R G nonché le norme relative alle modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici.

Schema di convenzione

Gli elaborati per gli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici attuativi sono quelli prescritti per gli interventi in diretta attuazione del P R G .

ISTRUZIONE PER LA REDAZIONE DEGLI ELABORATI

Con cifre va indicato:

- le altezze interne dei locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto dei pilastri, degli sguinci, vani porta, le dimensioni delle finestre ecc.
- le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
- ogni altro dato necessario a definire l'opera.

Art. 26 CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificati al richiedente al recapito

indicato nella domanda entro i termini di legge. Qualora questi non si pronuncino nel termine previsto dal comma precedente, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al sindaco del loro inizio, dando così per accolta la relativa istanza. L'esecuzione dei lavori, può aver luogo solo quando

- a) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, dalla quale risulti la data di presentazione della stessa e di tutti gli allegati di progetto necessari, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art.373 del codice penale, della loro conformità alle prescrizioni ed ai vincoli vigenti per la zona e gli immobili interessati.
- b) sussista l'approvazione della competente autorità statale ove richiesto, nel caso in cui siano interessati enti tutelati ai sensi delle L.1 giugno 1939, n. 1089; L. 29 giugno 1939, n. 1497.
- c) sussista ogni autorizzazione, nullaosta, visto od altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali, comunali, ecc.
- d) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale
- e) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali;
- f) sussista un certificato del sindaco o del dirigente l'ufficio tecnico contenente tutte le prescrizioni ed i vincoli urbanistici ed edilizi riguardanti la zona e gli immobili interessati oppure, qualora il certificato non sia stato rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, da cui risulti la data di presentazione della relativa istanza, sussista copia della stessa, dalla quale risulti la data di presentazione; detto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno di modifiche della disciplina urbanistica vigente. All'atto del ritiro della concessione dovranno essere corrisposti i contributi di cui ai successivi articoli 27 e 28 secondo le modalità vigenti in materia. La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, pena decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Art. 27 ONEROSITA DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati attraverso deliberazione dal consiglio comunale sulla base di tabelle parametriche definite con legge nazionale e/o regionale.

Art. 28 RIMBORSI

Il Comune con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, fatti nell'interesse del privato richiedente.

Art. 29 EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA E DEL PROGETTO

La concessione o l'autorizzazione ed i disegni allegati nonché la copia delle opere in C. A. o metalliche, di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e sue eventuali e successive modificazioni, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno e visibile un cartello di dimensioni adeguate nel quale vanno messe in evidenza:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione;

- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

Art. 30 TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori, di cui al successivo art. 31, non può essere superiore ad un anno, a cominciare dalla data di notifica della concessione. L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si ha al momento degli scavi di fondazione.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura dal momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine della sua predisposizione per le modificazioni autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si ha fin dai primi movimenti di terra.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato motivandolo solo per fatti estranei alla volontà del concessionario sopraggiunti a ritardare l'esecuzione dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso solo in considerazione delle dimensioni dell'opera da realizzare o dalle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento avvenga in più esercizi finanziari.

Se i lavori non verranno iniziati entro i termini suddetti il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Nei casi in cui i lavori non siano stati completati nei termini stabiliti si dovrà richiedere una nuova concessione o autorizzazione. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono avvalersi della concessione stessa, devono chiedere la variazione dell'intestazione e, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, l'Organo competente provvede alla relativa volturazione.

Art. 31 ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALL'INIZIO DEI LAVORI

a) Inizio dei lavori

Il titolare della concessione, per eseguire le opere di cui agli art. 8-9-10, deve denunciare la data di inizio dei lavori.

In mancanza di tale denuncia oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati, dagli stessi o dai subentranti, al sindaco mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro i 5 giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

c) Contenimento del consumo energetico negli edifici

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuovi manufatti, il committente deve depositare al competente ufficio comunale in allegato al progetto esecutivo, idonea documentazione atta a

dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico come previsto dalla normativa vigente in materia. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al sindaco ed ottenere la concessione. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera nonché la sua localizzazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, con provvedimento d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori senza giustificate motivazioni.

La tassa di occupazione viene determinata in base a disposizione comunale.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita entro novanta giorni dalla data in cui i manufatti e/o gli impianti manomessi siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte. In caso di inadempienza si procederà d'ufficio a spese del titolare della concessione

Art. 32 COLLAUDO, AGIBILITA' ED ABITABILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare della concessione deve chiedere al sindaco il certificato di abitabilità e/o agibilità allegando alla domanda:

1. il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione ed ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in rapporto alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla legge 30/4/76 n. 373 e sue modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite rispetto al progetto approvato;
2. l'eventuale nullaosta degli enti e degli organi competenti (ultimo comma art. 17);
3. copia del certificato di collaudo statico, (quando prescritto) contenente l'attestazione, da parte del genio civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della legge 5.11.71 n. 1036;
4. copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U,
5. certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
6. licenza di esercizio per gli ascensori;
7. copia dell'atto di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa ispezione degli uffici tecnici comunali, i quali verificano la rispondenza delle opere al progetto approvato ed alle norme legislative, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti. Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo modalità previste in convenzione (art.23). Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile quando si constata che non esistono le condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

Art. 33 PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere l'Organo competente ordina la sospensione dei lavori e, successivamente, applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 34 AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la commissione edilizia, annullare le concessioni od autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il sindaco, sentita la commissione edilizia dichiara la decadenza delle concessioni od autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro i termini di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

Art. 35 VIGILANZA SULLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ed URBANISTICA SUL TERRITORIO

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita. Per tale vigilanza si avvale di funzionari ed agenti comunali: per l'esercizio della vigilanza i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili. Eventuali trasgressioni verranno denunciate alle competenti autorità nei modi previsti dall'attuale legislazione in materia.

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 36 DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento, per opera edilizia si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile, per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzata alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili, per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.

Art. 37 DEFINIZIONE E COMPITI

- a) La commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio;
- b) nel settore edilizio la commissione esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- c) la commissione edilizia esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:
 - strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - strumenti attuativi del P R G;
 - regolamento edilizio e sue modificazioni;
- d) la commissione edilizia esprime il proprio parere sugli interventi edilizi, salvo quanto disposto al comma 5;
- e) gli interventi sotto elencati sono soggetti al parere della commissione edilizia soltanto quando riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n 1089 e 29

giugno 1939 n. 1497:

- opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale;
- cambi destinazioni di uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche;
- rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
- recinzioni che non comportino valutazioni di carattere estetico od urbanistico;
- variazioni esterne relative a tettoie e pozzi,
- le coperture che non incidano sulla tipologia e morfologia dell'edificio;
- reinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; e opere costituenti pertinenze.

Art. 38 COMPOSIZIONE E NOMINA

a) La commissione edilizia è nominata dalla giunta comunale ed è composta:

- da tre membri di diritto: il sindaco, o un assessore comunale delegato dallo stesso, in qualità di presidente; il tecnico comunale, l'ufficiale sanitario,
 - da sette membri elettivi: dei quali almeno tre rappresentativi delle categorie professionali della progettazione (scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geologi, e dei geometri); ed i rimanenti quattro scelti tra esperti in urbanistica, arte, storia e tutela dell'ambiente;
- b) la commissione edilizia dura in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della commissione edilizia restano in carica fino alla nomina della nuova commissione,
- c) i membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono automaticamente dalla carica;
- d) non possono far parte della commissione edilizia i rappresentanti di istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.
- e) in caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della commissione, la giunta comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della commissione.
- f) Segretario della commissione edilizia, senza diritto di voto, è il funzionario dirigente dell'ufficio tecnico comunale competente o un suo delegato. E' presente ai lavori della commissione edilizia il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

Art. 39 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

- a) La commissione edilizia si riunisce nella sede municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della commissione sono valide in prima convocazione se intervenga la metà più uno dei componenti, tra i quali il presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengano almeno 4 membri, tra cui il presidente.
- b) la commissione edilizia esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato. E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
- c) I componenti della commissione edilizia non possono presenziare all'esame ed alla

valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima.

- d) Delle adunanze della commissione edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal presidente dal segretario e da almeno 2 commissari. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura; "esaminato nella seduta deldalla commissione edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione del presidente i pareri della commissione edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'albo pretorio.

Parte seconda

TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 40 CORTILI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricati lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 30% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di 5 mt. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona, se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi e simili, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i mt.1,30; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta per intero.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art 41 CAVEDIO O CHIOSTRINA .

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed areazione di locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a mt.4.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale dei ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine confinanti con altre proprietà, anche se i lati di tali confini non siano edificati, o siano edificati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano per gli interventi sull'esistente.

Art. 42 PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare quali le cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci ecc. considerati volumi tecnici, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e paesistici.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 43 DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nell'ambiente urbano.

A tale riguardo il sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere, la rimozione di elementi, al fine dell'ottenimento di soluzioni più corrette rispetto al contesto in cui tali costruzioni ricadono.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del sindaco imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Art. 44 DECORO DELLE AREE .

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano.

A tale riguardo il sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne, e quant'altro contribuisca al degrado dell'ambiente o costituisce pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari negli spazi appositi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche del contesto.

E' vietata l'affissione di manifesti e cartelli e di altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e loro eventuali modificazioni. E' comunque vietata l'affissione di manifesti cartelli ed altre forme pubblicitarie sulle pareti degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro storico.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di mt 2.50; qualora ricadenti su carreggiata stradale non meno di mt. 5.00

Il sindaco ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Art. 45 ELEMENTI SPORGENTI DA FACCIATE ED AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO - CHIUSURE MOBILI STAGIONALI

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali pensiline, cornici (ad eccezione di quelle di gronda), ecc., sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico. sono regolamentati nel modo seguente:

1. fino a m. t. 4.50 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori cm. 30;
2. oltre m. 4.50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il **10%** della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di mt.1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a mt. 6,00 è vietato ogni oggetto

sull'area stradale superiore a cm 20,00. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tende a protezione di aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico ma la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m.t. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 30,00 dal filo esterno del marciapiede;
- negli spazi, pertinenti a locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, sottostanti a coperture mobili e consentita l'installazione di chiusure mobili stagionali;
- i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a mt. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 46 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PRIVATO, ACCESSIBILE AL PUBBLICO – CHIUSURE MOBILI STAGIONALI

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m.t. 2.20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico.

Negli spazi, pertinenti a locali per la vendita e la somministrazione, al pubblico di alimenti e bevande, sottostanti a coperture mobili e consentita l'installazione di chiusure mobili stagionali.

Art. 47 ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico, o di uso pubblico, previo ottenimento di regolare concessione, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo, possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite delle opportune difese.

Art.48 COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono esser risolti con soluzioni architettonicamente corrette ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Art. 49 RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1. entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di m.t 2.00(due) misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e del piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di mt 1 (uno).
2. entro i limiti delle zone industriali valgono le norme di cui al precedente punto 1), è consentita tuttavia un'altezza massima dei muri di m.t 3 (tre);
3. entro i limiti delle altre zone di piano (centro storico compreso), forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

4. le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di mt.5 (cinque) Il sindaco potrà imporre e consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria

Art. 50 ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI.

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 60 % delle specie arboree dovrà essere scelto fra le specie autoctone;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiunta la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante. Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza di impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

Art. 51 COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 52 MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il sindaco può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Sindaco.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Art. 53 PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro delle vetrine di fondo, non può essere di norma inferiore a mt 3,00 (tre), mentre l'altezza non può essere inferiore a mt 3,50 (tre virgola cinquanta). Il sindaco può concedere dimensioni inferiori.

I portici e i passaggi coperti, da gravarsi di servitù di passaggio pubblico previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Art.54 SCALE E ASCENSORI

Nel caso di nuove costruzioni tutte le scale di tipo condominiale che servono più alloggi, in fabbricati con tre o più piani abitabili, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a mt 1,20.

Le scale possono essere aerate e illuminate artificialmente

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti. In tutti i fabbricati con uno o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso alle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a mt 2,00 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di mt 1,00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Art. 55 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 della legge 30 / 3 / 1971 n.118 e sue successive modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo e sociale o residenziale, con quattro o più piani abitabili, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art.53 dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità e all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori. In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o private di uso condominiale dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il sindaco può comunque imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 56 INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico per gli immobili vincolati, il sindaco può richiedere il preventivo parere delle competenti Sovrintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale contemplate dal presente articolo, è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari.

Art. 57 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE DEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

Le strutture realizzate nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana ai fini di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto.

Art. 58 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al sindaco è riservata la facoltà di applicare sugli immobili di proprietà privata:

1. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
2. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche, e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
3. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
4. cartelli per la segnaletica stradale;
5. quadri per affissioni e simili; nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 43, IV comma.

Tali applicazioni devono essere eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 59 NUMERI CIVICI

Prima del rilascio del certificato di cui al precedente art. 32 il sindaco assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente, e la relativa manutenzione, è a carico del privato interessato. E' riservata comunque al sindaco la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere, a cura e spese dell'amministrazione comunale.

Parte Terza

TITOLO I

PRESCRIZIONI TECNICO – COSTRUTTIVE

Art.60 INTERVENTI SUL SUOLO E NEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le prescrizioni del Regolamento d'igiene vigente, per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, ecc.

Art.61 PROTEZIONE DALL ' UMIDITA

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità: tale impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm 15 al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali abitabili residenziali al piano terreno degli edifici devono avere il piano di calpestio staccato dal piano di campagna a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di

almeno cm 50, i locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano di campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità. Il sindaco può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quello stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione di locali non abitabili purché i pavimenti e le murature relativi siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate. Il sindaco, tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 62 ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento acustico.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Art. 63 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il sindaco ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi derivanti da fumi, polveri ed esalazioni, ecc. di varia natura.

Il sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente

TITOLO II

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 64 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità ad ogni sua parte.

Art. 65 MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.

Art. 65 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o possessore o detentore hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento

Il sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO III

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 67 IMPIEGO DEI MATERIALI LIGNEI

Sono di norma vietati i materiali lignei per la formazione di strutture portanti.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiale ligneo per le strutture portanti, l'impiego di queste è condizionato all'adozione di trattamenti e accorgimenti atti a renderle non combustibili o, comunque, resistenti al fuoco mediante l'applicazione di prodotti ritenuti idonei allo scopo dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 68 PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16/2/1982, pubblicato nella G.U. n 98 / 1982 e sue successive eventuali modificazioni.

Art. 69 CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art., è richiesto il relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO IV

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 70 OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone ed a cose. In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi genere.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezze non minori di mt 2.00 (due) ed essere costruite secondo gli allineamenti indicati dal sindaco.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno oppure essere scorrevoli lungo i lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebature e segnaletica stradale ed essere muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le sovrastrutture provvisorie devono essere in linea con le norme di legge in materia di prevenzione di infortuni sul lavoro

Art. 71 SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti.

Nelle opere di demolizione, e nelle opere di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai

fabbricati vicini.

Art. 72 INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fatto salvo il disposto degli artt. 42 e 43 del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un immobile in costruzione sia costretto ad interromperne l'esecuzione, dovrà far eseguire tutte le opere necessarie a garantire la solidità delle strutture.

In caso di inadempienza il sindaco può provvedere a spese degli interessati.

Art. 73 MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiale per costruzioni o che risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il sindaco, su richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico lo scarico e il deposito temporaneo di materiali con norme e cautele che verranno stabilite per ogni singolo caso, nel rispetto comunque delle leggi vigenti in materia

Parte quarta

TITOLO I

DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Art. 74 ALTEZZA DEL FABBRICATO O EDIFICIO O CORPO DI FABBRICA

E' la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita in riferimento a strade e piazze esistenti, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza tra il punto più elevato e quello più basso va valutata come sopra descritto

Art. 75 ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane.

L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un'opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e consumo.

Art. 76 CIGLIO STRADALE

Si intende per ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti ecc).

Art. 77 CONSOLIDAMENTO, RINNOVO, RIPRISTINO, SOSTITUZIONE.

- a) Per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più idonei all'uso.
- b) Per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino ed alla sostituzione.
- c) Per ripristino si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterati o trasformati, non più

riconducibili quindi ai primitivi modelli di carattere storico ed ambientale. La sostituzione non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per cose e persone.

Art. 78 DISTANZA O DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETA O DA AREE PUBBLICHE PREVISTE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche previste.

Art. 79 DISTACCO O DISTANZA DA STRADA

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale.

Art. 80 DISTANZA O DISTACCO TRA EDIFICI

E' la distanza minima misurata ortogonalmente, tra pareti contrapposte.

Art. 81 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso definisce la funzione o le funzioni indicate dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Art. 82 FABBRICATO OD OPIFICIO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

Art. 83 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie fondiaria come definiti dagli articoli 102 e 93 del presente Regolamento.

Art. 84 INDICE DI FABBRICABILITA TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale come definiti dagli articoli 102 e 95 del presente Regolamento.

Art. 85 ISOLATO

E' la porzione di territorio urbano, (edificato o edificabile) delimitata da strade o da barriere fisiche, o da confini amministrativi.

Art. 86 NUMERO DEI PIANI

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto ed il piano seminterrati purché destinati ad usi di servizio.

Art. 87 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade di viabilità secondaria;
- gli spazi di sosta e parcheggio di quartiere;
- le fognature,

- la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica,
- la pubblica illuminazione;
- il verde pubblico attrezzato di quartiere;

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali,
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- il verde pubblico di interesse generale ed il verde pubblico attrezzato di interesse generale
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 88 PERTINENZA NON ABITABILE O NON AGIBILE

E' quel fabbricato accessorio non abitabile o non agibile al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, commerciale, ecc.

I fabbricati accessori possono essere utilizzati autorizzati solo se viene dimostrata la loro funzione di servizio rispetto all'edificio principale.

Art. 89 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono di risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurarne e migliorarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Art. 90 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e del volume

Art. 91 SAGOMA

E' la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio fornendo i dati essenziali per individuarne l'aspetto.

Art. 92 SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, fatta eccezione per le strutture aggettanti non tamponate; con luce libera non superiore a ml 1.50, scale esterne a giorno, cornici, pensiline e porticati esterni, purché questi ultimi non superino il 25% della superficie coperta dell'edificio.

Art. 93 SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie del lotto asservita o da asservire alla edificazione per effetto di un indice di fabbricazione definito da strumenti urbanistici, al netto degli spazi destinati ad uso pubblico esistenti o preposti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi.

Eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi esistenti destinati ad uso pubblico, non previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la volumetria realizzabile sul lotto fondiario originario.

Art. 94 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, calcolate al lordo degli elementi perimetrali, come definiti al precedente art. 86.

Art. 95 SUPERFICIE TERRITORIALE DI ZONA

F.' la superficie complessiva di un territorio a diversa destinazione di PRG, dedotta dalle planimetrie di piano, in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona

Art. 96 SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO E DI CALPESTIO

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature esterne dell'edificio

Art. 97 TIPOLOGIA EDILIZIA

Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, strutturali e simili ricorrenti in una serie di edifici

Art. 98 TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Si definisce trasformazione edilizia ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definito al precedente art.1.

Art. 99 TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Si definisce trasformazione urbanistica ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definito al precedente art. 1

Art. 100 UNITA' ABITATIVA

Per unita' abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione.

Art. 101 UTILIZZAZIONE IN ATTO

Per utilizzazione in atto si intende l'attività (commerciale, artigianale, industriale, turistica, ecc.) effettivamente svolta in un fabbricato o in parte di esso alla data di approvazione del PRG o sue successive varianti.

Art. 102 VOLUME

E' il volume del solido emergente dal suolo computando l'altezza e la superficie coperta come definite dai precedenti artt 74 e 92. Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti al netto dei pilastri di sostegno nonché i volumi tecnici emergenti dalla copertura. Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile. I volumi al di sotto del piano da cui emerge il fabbricato e al di sopra dell'altezza dello stesso vengono computati volume qualora non destinati a vani accessori (ripostigli, cantine, impianti termici, soffitte, servizi igienici, ecc.). Per gli edifici del Centro Storico, non viene considerato incremento di volume l'utilizzo ad uso residenziale o commerciale dei volumi già esistenti nell'interrato o nel sottotetto di cui al comma precedente.

Art. 103 VOLUME TECNICO

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro l'edificio: ad esempio, volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e simili. I volumi tecnici non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo della volumetria ammissibile, qualora vengono collocati sopra il piano di copertura.

Art. 104 ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal PRG e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del PRG: valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del PRG stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del PRG, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal Piano.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.