

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I

CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E

DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi urbanistici ed edilizi, nonché ogni attività incidente sull'assetto urbano e territoriale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente ed in attuazione della pianificazione urbanistica generale e attuativa.

ART. 2 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA

1. L'esecuzione degli interventi di cui al precedente articolo 1 comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo rilascio della concessione edilizia prevista e disciplinata dalla legge 28.1.1977 n.10 e successive modificazioni, salvo quanto disposto negli articoli 3, 4, 5 e 6.

2. La concessione edilizia, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente regolamento.

ART. 3 - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

1. Sono subordinati alla denuncia di inizio di attività i seguenti interventi:

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

- c) recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed opere interne su immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2.4.1968 che non modificano la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione dei relativi volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base delle nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La denuncia di inizio attività costituisce facoltà del soggetto che intende procedere all'esecuzione degli interventi di cui sopra ed è disciplinata dalle norme di cui ai commi 8-bis, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 17 dell'art. 4 del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in Legge 4.12.1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490 del 29.10.1999 e alla L. 6.12.1991 n. 394 e nelle altre ipotesi previste dall'art. 4, comma 8, lett. a) e b) del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in Legge 4.12.1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Gli interventi di cui sopra, da realizzare su immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 490/99, qualora non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi oggetto di tutela, possono essere eseguiti previa denuncia di inizio di attività.

ART. 4 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi indicati nel precedente articolo, per i quali è esclusa o non è esercitata la facoltà di procedere mediante denuncia di inizio attività, sono soggetti ad autorizzazione edilizia in quanto previsti dalle leggi 5.8.1978 n. 457 e 25.3.1982, n. 94 o da altre disposizioni legislative particolari. L'esecuzione delle relative opere è subordinata al previo rilascio della concessione edilizia, qualora non espressamente indicato nelle predette disposizioni di legge.

2. L'autorizzazione edilizia, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente regolamento.

ART. 5 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA, NE'

AD AUTORIZZAZIONE O A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

1. Fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento al Decreto Legislativo n.490/99 e quelle in materia antisismica di cui alla L. 02/021974 n. 64, non sono soggetti a concessione edilizia, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lett. a) dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457.

2. Sono considerati interventi di ordinaria manutenzione anche i seguenti:

- a) demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti e intonaci interni;
- b) rifacimento, anche totale, di servizi igienici, acquai e camini;

- c) realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato;
- d) manutenzione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti.

**ART. 6 - DISCIPLINA DEGLI ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AGLI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI.**

1. Il Consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n. 142, come modificato e integrato dall'art. 17 della legge 15.5.1997 n. 127, previa la conferenza prevista dal 3° comma del medesimo art. 27.

2. Lo schema di accordo di programma, la deliberazione del Consiglio comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 dell'articolo 30 della L.R. 21.10.97 n. 31.

3. Gli atti di cui al comma 2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.

4. Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, dell'art. 30 della L. R. 21.10.1997 n. 31, il Sindaco o suo delegato convoca la conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.

5 L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo

medesimo, produce l'effetto di variante allo strumento urbanistico generale comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo.

ART. 7 - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

1. Per gli interventi ricadenti in zone sottoposte al vincolo di cui al Decreto Legislativo n.490/99, l'autorizzazione ambientale deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

2. In tali atti deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

3. L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria ambientale e previo parere della Commissione edilizia comunale, con la presenza obbligatoria di un membro esperto in materia, e deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo. Il parere della Commissione Edilizia Integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonché l'eventuale autorizzazione ambientale, debbono riportare per esteso il parere dell'esperto medesimo.

4. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'attività edilizia, anche una relazione nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento prospettato.

5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al

Decreto Legislativo n.490/99 e alla Legge n. 431/85 e all'art.39 della L. R. 31/97.

ART. 8 - AUTORIZZAZIONI DI ENTI DIVERSI DAL COMUNE

1. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire

prima del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia da parte del Comune o della denuncia di inizio attività.

2. I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi del Decreto Legislativo n.490/99, debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria.

3. Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate dal Decreto Legislativo n. 490 /99, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 31/97 e del presente regolamento.

4. I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private e dei lotti alle strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari della funzione.

5. Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, previo parere della Comunità Montana competente per territorio, con le modalità e i termini previsti dalla disciplina regolante la materia, ferme restando le competenze delle Comunità Montane previste dalle L.R. 18/3/1980, n. 19 e 8/6/1981, n. 32.

6. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971 n.1086.

7. Gli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'art. 1 della legge 09.01.1991 n. 10, debbono essere conformi alle disposizioni di cui alla stessa legge ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

8. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del fuoco e comunque in particolare debbono essere sottoposti a tale approvazione i seguenti progetti:

- a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
- b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi);
- c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse e laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
- d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

9. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitatamente ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei

confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché degli impianti di comunicazione in verticale tra i piani dell'edificio.

CAPO II

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART. 9 - DEFINIZIONE DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art. 31 lettere a), b), c), d), e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.
2. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 9.1.1989, n.13 e al relativo D.M. 14 giugno 1989 n.236 sono considerati interventi di manutenzione straordinaria; comportano l'esecuzione di varie categorie di lavori sia sulle parti comuni degli edifici sia sulle singole unità immobiliari.
3. Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla legge 31.7.1997, n. 249, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.
4. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico, di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14.11.1997, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.
5. Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla legge 9.1.1991 n.10 e D.P.R. 26.8.1993, n. 412, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.
6. Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui alle leggi 5.3.1990, n.46 e 6.12.1971, n. 1083, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.
7. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 24.3.1989, n. 122, possono essere autorizzati e realizzati anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e del

presente Regolamento Edilizio Comunale in presenza delle condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 10 - INTERVENTI INDIFFERIBILI ED URGENTI

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio di attività. Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività.

ART. 11 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sono soggetti ad autorizzazione, salvo per le zone agricole e le zone di importanza storica, artistica, monumentale e ambientale per le quali dovrà essere richiesta concessione edilizia

2. Qualora il mutamento d'uso, anche in assenza di opere, comporti modifica degli standard urbanistici, lo stesso viene assentito con concessione edilizia.
3. Per il mutamento di destinazione d'uso ai fini commerciali si applicano le disposizioni di cui all'art.28 della legge regionale 21.10.1997 n.31.

ART. 12 - INTERVENTO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto da eseguire previa stipula di convenzione o atto d'obbligo, è consentito nelle aree individuate dal P.R.G., ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera g) della L.R. 21.10.97 n. 31, nel caso di zone già parzialmente edificate e dotate di idonee opere di urbanizzazione primaria.
2. L'intervento edilizio diretto e quindi prescindendo dalla esistenza del piano attuativo, è altresì consentito nelle zone di completamento già in parte edificate e dotate di idonee opere di urbanizzazione primaria, previste dallo strumento urbanistico generale in conformità alle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.
3. Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, deve presentare idonea progettazione esecutiva di dette opere. Il concessionario deve obbligarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di concessione edilizia, prestando congrue garanzie finanziarie.
4. In caso di intervento diretto le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, sono cedute gratuitamente al Comune o, nei casi stabiliti dal Comune medesimo, sono fissate le modalità di uso pubblico tramite apposita convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto che regolamenti anche la loro gestione e manutenzione.

CAPO III

PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 13 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 28.1.1977 n. 10.
2. Le medesime disposizioni si applicano altresì in riferimento alla denuncia di inizio di attività.
3. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione o la denuncia di inizio attività è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'ordine o all'albo professionale.
4. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

ART. 14 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

1. La domanda in bollo deve essere corredata dai seguenti elaborati e documenti:
 - a) n. 6 copie della planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante la rappresentazione dello stato attuale per un raggio di almeno 200 ml;
 - b) n. 6 copie della planimetria nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione del

fabbricato, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo. Nella stessa planimetria deve essere indicata l'ubicazione il numero e le specie delle alberature esistenti. La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare;

- c) n. 6 copie delle piante dell'edificio in progetto nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate, inerenti tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, l'indicazione dei camini e degli impianti igienico sanitari, nonché delle fondazioni e della copertura. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna;
- d) n. 6 copie dei prospetti dell'edificio in progetto in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi;
- e) n. 6 copie delle sezioni quotate dell'edificio in progetto, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza della scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto;
- f) n. 6 copie dei disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere indicato il progetto dell'impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio, della legge 10 maggio 1976 n. 319 e della legge regionale 22 gennaio 1979 n. 9;

- g) n. 6 copie della planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta, con le relative opere di arredo urbano da realizzare;
- h) n. 6 copie della scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:
- i dati relativi alle prescrizioni del PRG, del piano attuativo e dei piani di settore comunali interessanti l'area oggetto di intervento;
 - la superficie del lotto ed i relativi dati catastali;
 - calcoli analitici della volumetria e/o della superficie di copertura consentita nel lotto;
 - la superficie degli spazi destinati a parcheggio privato;
 - il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale, suddivisa in Snr e Sp (D.P.R. n.373 e n.374);
 - la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;
 - il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;
 - la superficie delle aree per standard urbanistici;
- i) n. 6 della documentazione fotografica dell'ambiente;
- j) n. 6 copie della relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità di materiali da rivestimento, o di parametro esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico, raccolta e smaltimento rifiuti, gas-metano);
- k) n. 6 copie dei particolari costruttivi (gronde, infissi,...);
- l) Copia delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dalla legge e dal presente regolamento;
- m) Relazione geologica e geotecnica, e idraulica;
- n) Piano aziendale nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

2. Tutti gli elaborati e i documenti di cui sopra devono essere firmati dal richiedente e dal tecnico progettista. L'amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per opere di particolare rilevanza paesaggistica, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

3. Nei progetti di sistemazione, modifica o ampliamento di fabbricati, devono essere presentate dello stato attuale n.6 copie di cui ai precedenti punti c), d), e), h), oltre a un elaborato contenente lo stato attuale dell'immobile, indicante con diversa colorazione le demolizioni e gli scavi e le nuove costruzioni o riporti.

4. Il progetto dell'opera dovrà essere inoltre corredato da una dichiarazione del progettista attestante la conformità dello stesso, sia alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sia al regolamento edilizio, nonché alle norme di sicurezza, alle norme igienico-sanitarie, a quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche, e alle norme sul contenimento dei consumi energetici ove applicabili. La dichiarazione deve essere resa anche da altri eventuali tecnici che intervengano nelle successive fasi di varianti al progetto medesimo. Nel caso che il Comune accerti dichiarazioni non veritiere contenute in tale documento dovrà darne comunicazione al competente ordine o collegio professionale.

5. A corredo delle domande di autorizzazione edilizia e alle denunce di inizio attività debbono essere inclusi gli atti e documenti previsti al precedente comma 1 che risultino necessari a giudizio del responsabile del procedimento a rappresentare e documentare in maniera compiuta la tipologia di intervento progettato, nel rispetto delle modalità di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.

6. Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo l'interessato deve

allegare all'istanza anche una relazione redatta dal progettista nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate dal tipo di vincolo e l'incidenza su questo dell'intervento prospettato.

7. Nel caso di varianti, dovrà essere presentato elaborato grafico con la sovrapposizione dello stato attuale e quello oggetto di variante.

ART. 15 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'Ufficio abilitato a riceverla, previo esame e verifica della documentazione necessaria, da effettuare in maniera contestuale e simultanea alla presenza del tecnico progettista, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7.8.1990 n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7.8.1990 n. 241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

3. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 2, il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

4. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al responsabile del Servizio, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
5. La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente responsabile del Servizio entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, quelle del presente regolamento o previste dai piani di settore comunali in materia.
6. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
7. Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.
8. Per le autorizzazioni di cui all'art. 7 della legge 29.6.1939, n. 1497 valgono i termini previsti dal presente articolo.

ART. 16 - ADEMPIMENTI CONSEGUENTI IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE
EDILIZIA

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa della concessione in sede giurisdizionale.
2. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento, nonché copia delle autorizzazioni nelle ipotesi di cui al precedente art. 8.
3. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e di richiederne copia previo pagamento delle spese.
4. La concessione edilizia deve contenere l'indicazione del termine di un anno dalla data del rilascio entro cui, a pena di decadenza, debbono essere iniziati i lavori, nonché l'indicazione del termine di tre anni dalla stessa data entro cui gli stessi debbono essere ultimati. Tale ultimo termine, ai sensi dell'art. 4 della legge 28.01.1977, n. 10, può essere disposto per un più lungo periodo su istanza del richiedente la concessione, con provvedimento motivato del responsabile del servizio.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata dell'opera.
6. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato art. 4 della legge 28.1.1977, n. 10.

7. Qualora il concessionario non ritiri entro un anno dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia dovrà presentare nuova istanza di nuova concessione.

ART. 17 – ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal concessionario.

ART.18 - COMMISSIONE EDILIZIA – COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione edilizia comunale è composta da:

- a) il sindaco o l'assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) il responsabile del Distretto USL o suo delegato;
- c) il Comandante del corpo provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- d) il responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie;
- e) sei esperti nominati dalla Giunta comunale nel modo che segue:
 - un ingegnere scelto tra gli iscritti del relativo Ordine professionale;
 - un architetto scelto tra gli iscritti del relativo Ordine professionale;

- un geometra o perito industriale, scelto tra gli iscritti del relativo Albo professionale;
 - un geologo scelto tra gli iscritti del relativo Ordine professionale;
 - un agronomo scelto tra gli iscritti del relativo Ordine professionale;
 - due esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali (quali membro effettivo e membro supplente) ai fini di cui all'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della L.R. 11.8.1983, n. 34;
- f) due consiglieri comunali designati dal Consiglio comunale in rappresentanza della maggioranza e della minoranza.
2. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario del Comune designato dal Sindaco. I membri durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante, salvo dimissioni.
3. I membri sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

ART. 19 - COMMISSIONE EDILIZIA – COMPETENZE

1. La Commissione edilizia comunale è organo con funzioni consultive ed esprime parere vincolante:
- a) su tutte le questioni di natura edilizia, urbanistica, geologica, idraulica, idrogeologica riguardanti il territorio comunale;
 - b) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia o autorizzazione, comprese le opere interne oggetto di ristrutturazione ;

- c) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sotto il profilo estetico e di pubblico ornato, nonché di ambientazione delle opere;
- d) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- e) sui piani aziendali relativi ad interventi in zona agricola;
- f) su tutti gli strumenti urbanistici attuativi e relative varianti;
- g) sull'applicazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- h) sulle opere da realizzare nelle aree sottoposte a vincolo di cui alla legge 29.06.1939, n. 1497 e 8.8.1985, n. 431.

2. La Commissione edilizia esprime altresì i pareri sugli strumenti urbanistici nei casi di cui all'art. 21, comma 8 e all'art. 30, comma 13 della L.R. 21.10.1997, n. 31.

3. Qualora il responsabile del servizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione edilizia, deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo.

ART. 20 - COMMISSIONE EDILIZIA – FUNZIONAMENTO

1. La Commissione edilizia comunale si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile del procedimento.

2. La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente. In assenza del Presidente, la Commissione è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie o da delegato nominato dal Sindaco.

3. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità, prevale il voto del presidente.
4. Per l'esame e l'espressione del parere sui progetti di intervento in zone sottoposte al vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 490/99 e alla Legge 8.8.1985, n. 431, deve comunque essere presente il membro esperto (effettivo o supplente) in materia di beni ambientali, di cui alla L.R. 11.08.1983, n. 34, la cui istruttoria deve essere già depositata agli atti.
5. Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente o il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.
6. In casi particolari e qualora la commissione edilizia integrata lo ritenga necessario, il soggetto richiedente la concessione edilizia può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.
7. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto la dettagliata relazione nei termini di cui al secondo comma dell'art. 15 del presente regolamento edilizio, ed in presenza del parere igienico-sanitario se necessario ai fini del procedimento.
8. Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
9. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta

nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura “esaminato dalla commissione edilizia...” completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

10. Il parere della Commissione Edilizia, ai sensi del Decreto Legislativo n. 490/99 e della Legge 08.08.1985, n. 431, è dato altresì con le modalità e procedure previste al precedente articolo 7.

CAPO IV

DISCIPLINA DI CANTIERE

ART. 21 - RESPONSABILITA' NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITA'

1. Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in Albi, Collegi od Ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.
2. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
3. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo uno della legge 28.2.1985 n. 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.
4. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28.2.1985 n. 47, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare della

concessione o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

ART. 22 - INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare della concessione edilizia almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio tecnico comunale apposita dichiarazione contenente le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

2. Tale comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato previsto dal Comune.

3. I lavori, in caso di sostituzione del direttore dei lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

4. Il responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano in zona sismica, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.1974, n. 64.

Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

6. Il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

7. Delle operazioni di cui al comma 6 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera

necessari per dette operazioni.

ART. 23 - CANTIERI DI LAVORO

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori ;
- c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere ;
- e) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti ;
- f) indicazione del numero e della data della concessione edilizia, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio lavori;
- g) estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64;
- h) indicare inoltre, ove previsto dal decreto legislativo 14.8.1996 n. 494 e successive modificazioni e integrazioni, il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione, e il coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.

3. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, od avere porte apribili verso l'interno

munita di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

4. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate dal Decreto Legislativo n. 490/99 e nelle aree naturali protette debbono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

5. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del decreto legislativo 14.8.1996 n. 494.

ART. 24 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

ART. 25 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE

STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati

entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.

ART. 26 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

ART. 27 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

1. Il costruttore, il direttore del cantiere, nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n. 494 e successive modificazioni e integrazioni hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

2. Il responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio di concessioni edilizie, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

CAPO V

NORME IGIENICO SANITARIE

ART. 28 - DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

2. Dai canali di gronda le acque devono essere condotte con tubi, di norma posizionati in verticale, fino al di sotto dei marciapiedi o del piano viabile, dove per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica o in canali a cielo aperto, previo parere dell'Ufficio Tecnico comunale e dell'A.S.L..

3. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a mt.2,00 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale.

4. Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche provenienti dai pluviali devono essere convogliate verso fossi o canali vicini, senza alcun aggravio della situazione idrogeologica dei luoghi.

5. I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio tecnico comunale.

6. Qualora sia necessario modificare la sede, la dimensione o il tipo della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese, previa autorizzazione del Comune.

ART. 29 - CORTILI E CHIOSTRINE DI NUOVE COSTRUZIONI

1. Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a m. 5,00 devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di m.10,00.
2. Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno.
4. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.
5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 4,00.
6. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
7. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
8. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.
9. Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche nelle aree libere interposte tra i fabbricati.

ART. 30 - LOCALI ABITABILI

1. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

2. E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati di edifici.

3. I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali, e i laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- pavimento di m. 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- pavimento e muri isolati dal terrapieno, mediante idonea intercapedine aerata di altezza non inferiore a cm. 50;
- adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;
- illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

4. I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopra elencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a m. 1,60 e circondati da intercapedine aerata di larghezza non inferiore a m.1,00.

5. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico con antibagno.

6. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

7. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

8. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a m. 2,70, né cubatura inferiore a mc. 25,00.

9. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni.

10. L'altezza media di ogni singolo locale ricavato nel sottotetto o con copertura inclinata non può essere inferiore a m. 2,50, riducibile a m. 2,20 per i corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli, mentre l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 2,00.

11. Per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici esistenti aventi rilevanza sotto l'aspetto storico, artistico, architettonico ed ambientale e per le case esistenti con tipologia architettonica tipica e da salvaguardare, il rapporto di cui sopra può essere contenuto entro i limiti di 1/10 e comunque è fatto salvo il rapporto esistente, anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

Per i locali non residenziali, il rapporto tra la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre e la superficie del pavimento può essere contenuta entro limiti di 1/10.

ART. 31 - LOCALI IGIENICI, CUCINE E DISIMPEGNI

1. Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 05 Luglio 1975.
2. Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc.15,00.
3. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno-pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
4. I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a m. 1,20 e, qualora di superficie superiore a mq. 15 dovranno essere dotati di finestra propria.
5. L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni servizi igienici e ripostigli non deve essere inferiore a m. 2,40.

ART. 32 - SCALE E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso e comunque non inferiore a mt.1,20 per scalino, ed essere dotata di idonea protezione.
2. Per edifici di carattere commerciale, industriale, turistico, agriturismo, extralberghiero, alberghiero, uffici e assimilabili o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità alle disposizioni di legge.
3. Dalle scale poste all'interno degli edifici non possono di norma ricevere luce, ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici.

4. Le scale devono ricevere di norma aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.
5. Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a cm. 100, salve le disposizioni di cui alla legge n. 13/89 e comunque in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso.
6. Dal vano scale di edifici plurifamiliari si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante.
7. La comunicazione dei vani scala. con negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici è consentita nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.
8. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 Luglio 1996 n°503 e dalla legge 9.1.1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 33 - PIANI TERRENI

1. I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono essere adibiti ad uso negozio, ufficio o pubblico esercizio, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.
2. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:
 - a) altezza minima di m. 2,70;
 - b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.
3. I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno m. 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e

solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati ed idonea protezione dall'afflusso di acque meteoriche.

4. I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purché l'attività non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria e di inquinamento.

5. Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a m. 2,20, qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone;
- b) la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie del vano da soppalcare;
- c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;
- d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di protezione di altezza non inferiore a m. 1,00.

6. Le autorimesse private possono avere altezza minima netta non inferiore a m. 2,00.

ART. 34 - USO DI ACQUE PUBBLICHE

E' vietato, senza speciale nulla-osta dell'Autorità competente, servirsi per i lavori edili, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

CAPO VI

NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

ART. 35 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ESISTENTI

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. Negli edifici d'origine storica o di tipi tradizionale, che risultino costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere esclusivamente di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili con altri identici all'originale per forma e qualità dell'aspetto esteriore, secondo le più specifiche indicazioni emanate in materia dalla Giunta regionale e con riferimento all'epoca storica di prevalente definizione degli edifici.

3. Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto, uniformandosi alle indicazioni di cui ai successivi articoli.

4. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e, possibilmente, realizzati contestualmente, completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'art. 8 della legge 241 del 7.8.1990.

5. L'Amministrazione Comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.

ART. 36 - OPERE DI FINITURA E ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

2. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni in presenza di uno strumento attuativo.

3. Nelle zone A, in quelle vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n.490/99 e all'interno delle aree naturali protette o in altri ambiti vincolati del territorio comunale

individuati dal P.R.G., gli interventi dovranno uniformarsi alle particolari disposizioni emanate in materia dalla Giunta regionale come previsto al comma 2 dell'art. 35.

ART. 37 - FINITURE DI NUOVI EDIFICI IN ZONE DI URBANIZZAZIONE

RECENTE

1. Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore chiaro, non eccessivamente scabri né riflettenti, con l'esclusione del bianco e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.

2. Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.

3. Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti..

4. Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino a un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.

5. Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonché i cavi di diametro superiore a cm. 5, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.

ART. 38 - IMPIANTI E CANALIZZAZIONE

1. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.

2. Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi interamente alle murature.

3. Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.

4. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.

5. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

ART. 39 - AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO

1. Per gli edifici nuovi ed in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm.

2. Le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza non inferiore a m. 3,0 rispetto al piano del marciapiede o a mt. 4,50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede. Per la loro installazione è necessario ottenere l'autorizzazione, dopo l'esame della Commissione edilizia comunale.

3. Nei centri storici e nelle zone vincolate ai sensi del decreto legislativo 490/99 è comunque vietata la installazione di insegne a bandiera.

4. Le insegne pubblicitarie dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonico degli edifici e con le caratteristiche ambientali del sito e comunque dovranno essere approvate dalla Commissione edilizia comunale.

ART. 40 - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE

INEDIFICATE

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario. Il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.

2. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, nelle parti che prospettano lungo la pubblica via, dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali o potranno essere coltivate ad orto o frutteto.
3. Ove non siano aperte al pubblico, le aree inedificate potranno essere chiuse e recintate purché integrate con siepi e piante ornamentali.
4. Le recinzioni in rete metallica sostenute da paletti dovranno essere anch'esse verniciate e completamente schermate con siepi sempreverdi .
5. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la recinzione, la perimetrazione e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza, unificandosi alle norme di cui sopra salvo più specifiche indicazioni di un piano attuativo.
6. Nelle zone agricole, le recinzioni sono consentite esclusivamente
 - a protezione dell'area di pertinenza del fabbricato e, comunque, comprendenti una superficie non superiore a mq. 3.000;
 - per allevamenti di animali e/o per protezione di colture specializzate, da documentare con apposito Piano aziendale.

ART. 41 - REALIZZAZIONE DI CABINE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Di norma le cabine per servizi pubblici devono essere realizzate all'interno o in aderenza di nuovi fabbricati.
2. Qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, dette cabine possono essere realizzate in aree libere, anche in zone vincolate, purché ciò non sia espressamente vietato da disposizioni di P.R.G..
3. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate ai sensi delle vigenti normative, nonché del presente regolamento.

ART. 42 - FORME AMMESSE PER PUBBLICHE AFFISSIONI

1. Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.

2. E' consentita inoltre:

- a) l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati;
- b) la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive;
- c) l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.

3. Non sono soggette al presente regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.

4. Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

ART. 43 - AFFISSIONE DIRETTA

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessi, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.

2. L'autorizzazione è rilasciata purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

ART. 44 - PUBBLICITA' E SEGNALETICA DI SERVIZIO

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.

2. L'installazione è soggetta ad autorizzazione, salvo che non faccia parte di un più generale intervento per il quale è richiesta la concessione edilizia.

3. Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato.

4. Le insegne pubblicitarie a bandiera non possono sporgere più di 80 cm. dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2,40 dalle strade pedonali, e a metri 4,50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.

5. Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P.R.G, sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti.

6. Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale regionale, nonché le disposizioni di cui alla L.R. 16.12.97 n. 46.

ART. 45 - TARGHE PER UFFICI E SEDI SOCIALI

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 10 cm. da decorazioni e membrature architettoniche ; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 30 di larghezza per 20 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

3. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.

ART. 46 - SEGNALETICA PER SERVIZI PUBBLICI

1. Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

ART. 47 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTAZIONE A

CORREDO

1. La domanda per ottenere, da parte di chi ne ha titolo, l'autorizzazione di cui ai precedenti articoli 42, 43, 44, 45, 46 dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, in duplice copia:

- a) rappresentazione grafica, in scala 1:20, della porzione di prospetto interessata dall'intervento e del suo contorno;
- b) sezione verticale della rappresentazione di cui sopra;
- c) stralcio della planimetria catastale relativa al sito interessato, con indicazione della toponomastica e ubicazione dell'intervento;
- d) documentazione fotografica del sito.

2. La documentazione di cui ai punti a) e b) dovrà corrispondere sia alla condizione precedente che a quella successiva all'intervento previsto, e comprendere la descrizione dettagliata delle attrezzature che si intendono installare, dei materiali, dei colori e della qualità delle stesse.

3. L'autorizzazione è rilasciata previo parere della Commissione edilizia comunale e previa verifica della conformità alle norme del presente regolamento e agli altri obblighi di legge.

ART. 48 - STRUTTURE ESPOSITIVE E ATTREZZATURE_ANNESSE

1. Nei locali destinati ad attività commerciali ed artigianali con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico, oltre a quanto indicato per la pubblicità d'esercizio è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la

chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le vetrine, gli infissi, e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto compatibile per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.

3. Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per più di 15 cm. dal filo esterno della parete di prospetto, salvo diversa previsione dei piani attuativi o di settore e comunque in modo da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

4. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere orientato verso l'interno, o comunque in modo da non impegnare in maniera prolungata nel tempo alcuna parte dello spazio pubblico.

5. Ove non comporti modifiche delle strutture dell'edificio, l'installazione delle attrezzature di cui sopra o la modifica di quelle esistenti è autorizzata dal Comune nei modi previsti per le opere di manutenzione straordinaria.

ART. 49 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO CON

ARREDI E ATTREZZATURE MOBILI

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.

ART. 50 - CARATTERISTICHE DEGLI ARREDI SUL SUOLO PUBBLICO

1. Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo o altri materiali, purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.

2. Le pedane dovranno essere in legno o in metallo, ad elementi smontabili, verniciate in smalto opaco colore grigio selce e rivestite, sia nei lati che nel piano di calpestio in tessuto o laminato dello stesso colore.

3. Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire vani di porte o di finestre o impedirne la luce e l'apertura né addossarsi ad elementi architettonici o decorativi; la loro estensione dovrà essere in ogni caso limitata a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo.

4. L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con lampade portate da paralumi da tavolo o lampioncini appesi.

5. Le tende e gli ombrelloni dovranno essere di norma in tela, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale, montati su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

6. Qualora l'area da occupare sia direttamente prospiciente ai locali in cui ha sede l'esercizio, potranno essere impiegate tende a falda inclinata del tipo retrattile, installate nella muratura di prospetto dell'edificio, lungo una linea orizzontale immediatamente al di sopra delle aperture, nel rispetto di quanto previsto al precedente art.39.

7. Negli edifici di particolare pregio architettonico il Comune potrà prescrivere che le tende siano posizionate all'interno di vani di porte e finestre.

ART. 51 - CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE AFFINI

1. L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche comunali, anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

2. Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

3. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere realizzati con materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

4. Nel caso di attività stagionali, il Comune potrà rilasciare autorizzazioni temporanee, con le modalità di cui ai commi precedenti e potrà richiedere la rimessa in pristino dei luoghi alla scadenza dell'autorizzazione, a carico del concessionario.

Nelle aree private, l'installazione di tettoie e di box prefabbricati in lamiera, legno, cemento o altro materiale, classificabili come strutture precarie, potrà essere

autorizzata, previo parere della Commissione edilizia comunale, per un periodo non superiore ad un anno, prorogabile per un anno per una sola volta. A tale scopo il richiedente dovrà costituire idonea fidejussione a favore del Comune a garanzia del ripristino dei luoghi.

ART. 52 - DEROGHE PER MANIFESTAZIONI TEMPORANEE

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

2. La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio della concessione del suolo pubblico, qualora necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a sei mesi.

CAPO VII

NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO

ART. 53 – AGEVOLAZIONI NEL CALCOLO DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta di un edificio, si assumono come non computabili i seguenti extra spessori:

- a) la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di cm. 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti cm. 5 di spessore. Nel caso di "pareti ventilate" è ammissibile un'intercapedine vuota di spessore fino a cm. 20. Finalità e funzionalità della parete ventilata vanno dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico competente.
- b) La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente cm. 8 di spessore, fino ad un extra spessore massimo di cm. 15.

2. Con riferimento agli interventi di cui alla precedente lettera b), gli extra spessori ammessi non rientrano neanche nel calcolo per la determinazione delle altezze massime ammesse per i fabbricati, fatto salvo comunque il rispetto dei limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici, nonché di norme igienico sanitarie.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli interventi edilizi su edifici esistenti, previsti alle lett. b),c),d),e) del comma 1 dell'art. 31 della legge n.457/78.

4. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici

e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

- a) verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio;
- b) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato;
- c) pergole aperte con manto in essenze vegetali a foglia caduca collocate a ridosso delle facciate del fabbricato non esposte a nord.

5. La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al comma precedente devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

6. Le norme suddette, di cui alla L.R. 38/2000, si applicano anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 10/77 e nella determinazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968.

ART. 54 - PARAMETRI EDILIZI

a) H = Altezza massima di un fabbricato

- 1. L'altezza massima di un fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato medesimo,

- oppure rispetto al piano di sistemazione di progetto, definito dal marciapiede, qualora esso sia posto a quota diversa rispetto al piano di campagna naturale.
2. Per gli interventi previsti con piano attuativo, il piano di progetto di cui al punto precedente è quello prescritto dal piano attuativo medesimo con riferimento ai capisaldi in esso indicati.
 3. In particolare l'altezza viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso all'interrato, quando questa non superi la larghezza di ml. 4,50 misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.
 4. Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea d'incontro della facciata con l'intradosso della struttura portante della falda del tetto, dell'ultimo piano dell'edificio.
 5. Per le coperture a terrazzo il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea inferiore dell'intradosso del piano del solaio portante di copertura dell'edificio.
 6. I parapetti di protezione delle coperture piane, qualora eseguite, in soluzione continua, non possono avere altezza superiore a ml. 1,20.
 7. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoi di acqua, extra-corsa ascensori, purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento.
 8. I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.
 9. Nelle nuove costruzioni, le falde dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 35%.

b) SCF = Superficie coperta di un fabbricato

1. Per superficie coperta di un fabbricato si intende la proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole opere aperte a sbalzo, quali: balconi, terrazze, scale, gronde e fasce di coronamento.

2. La superficie coperta totalmente interrata di un edificio, anche nei casi di lotti a dislivello, può estendersi fino al confine del lotto ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche; in tale caso la parte interrata dell'edificio deve mantenere i distacchi dal confine stradale previsti dal presente regolamento o dal P.R.G.

c) V = Volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale e volume di progetto degli edifici.

1. Il computo del volume ammesso dal P.R.G. si opera sulla base della superficie fondiaria o territoriale e delle relative densità edilizie previste dal medesimo strumento urbanistico di previsione generale.

2. Il volume degli edifici, ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico di previsione generale, è quello fuori terra, secondo lo specifico elaborato da allegare alla documentazione del progetto come parte integrante.

3. Il conteggio del volume si effettua moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani nella parte delimitata dai muri perimetrali, per la relativa altezza media ponderale.

4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro.

5. Sempre ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici e i sottotetti per la parte abitabile e per la parte compresa tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intersezione tra la muratura perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura.

Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del piano medesimo. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. Sono esclusi dal computo i volumi tecnici ad eccezione del vano scale.

10. I nuovi annessi agricoli parzialmente o totalmente aperti costituiscono volume urbanistico, ad eccezione delle serre in conformità alla direttiva emanata dalla Giunta regionale con atto deliberativo 12.11.97 n. 7304, in applicazione della Legge Regionale 21.10.1997 n. 31.

d) SUC = Superficie utile coperta

1. Per superficie utile coperta si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano del fabbricato misurate all'esterno dei muri perimetrali.

ART. 55 - PARAMETRI URBANISTICI

a) ST = Superficie territoriale

1. Per superficie territoriale si intende l'area di una porzione di territorio delimitata come zona omogenea dallo strumento urbanistico generale, comprendente la SF (superficie fondiaria) e la SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria).

2. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area in esame ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste

nel progetto internamente alla delimitazione dell'area fatta in ossequio ai criteri sopra indicati.

3. Su detta superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT).

b) SF = Superficie fondiaria

1. Per superficie fondiaria si intende l'area che si ottiene sottraendo dalla ST (superficie territoriale) la SI (superficie per opere di urbanizzazione primaria).

2. Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricazione fondiaria (IF).

3. Nel caso di intervento edilizio diretto la SF corrisponde alla superficie edificabile del lotto.

c) SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intendono le aree destinate a:

- strada;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- spazi di verde attrezzato;
- spazi destinati ai servizi tecnologici.

d) UT = Indice di utilizzazione territoriale

1. Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

e) UF = Indice di utilizzazione fondiaria

1. Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra

la superficie utile coperta (SUC) e la superficie edificabile del lotto (SF).

f) IT = Indice di fabbricabilità territoriale

1. Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

g) IF = Indice di fabbricabilità fondiaria.

1. Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

ART. 56 - AREA PERTINENTE

1. Per area pertinente si intende quella che risulti in rapporto, per contiguità e funzionalità, con l'edificio principale e costituisce la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del P.R.G. nei casi di concessione edilizia o di strumento urbanistico attuativo.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche e le aree private destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche. In un lotto edificabile, l'eventuale parte che ricade in fascia di rispetto o in altra zona omogenea non edificabile non può essere computata ai fini del calcolo della volumetria consentita. Il fabbricato può essere realizzato al confine di due zone omogenee differenti, purchè venga rispettata la distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati esistenti e dalle strade.

3. Il rilascio di concessioni edilizie per la realizzazione di edifici in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la conservatoria dei registri immobiliari, a cura e

spese del richiedente, di un atto di vincolo di asservimento dei terreni interessati, ai sensi della L.R. 21.10.1997 n. 31, anche se situati in Comuni diversi.

4. Per area di pertinenza in zona classificata agricola, in applicazione del comma 9 dell'art. 8 della L.R. 2.9.1974 n. 53, così come modificato dall'art. 34 della L.R. 21.10.1997 n. 31, si intende quella interessata dal complesso degli edifici che integrano funzionalmente l'attività residenziale o quella dell'azienda agricola interessata.

ART. 57 - DISTANZE TRA FABBRICATI E DAI CONFINI

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate, nei centri storici, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritti i seguenti distacchi minimi:

- a) tra pareti di edifici antistanti: m. 10, salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.
- b) dai confini: m. 5, salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.

3. Nelle zone C tra pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10.

4. In ogni caso, la distanza del fabbricato dai confini può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati.

5. Per le strutture a sbalzo non chiuse, come balconi, terrazze, scale, ecc., la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di m. 3,50.

6. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa prescrizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

7. Per distanza deve intendersi il segmento orizzontale e perpendicolare congiungente la proiezione orizzontale di pareti antistanti.

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche e, limitatamente alle distanze dalle strade, nel caso di edificazioni di lotti interclusi tra edifici esistenti, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito tra le pareti degli edifici esistenti medesimi e fatte salve le norme del Codice Stradale.

9. La distanza minima tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.

10. E' obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti comma, salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, ovvero in caso di edifici uniti o in aderenza, o nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti che preveda l'arretramento degli stessi rispetto alla sede stradale.

ART. 58 - PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privati in misura pari ad un

metro quadrato ogni 10 mq. di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della L.R. 21.10.97 n. 31 e del P.U.T..

3. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune, debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.

4. Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate, salvo quando, per specifiche zone, le norme tecniche di attuazione del P.R.G. dispongano diversamente in applicazione di specifiche disposizioni di legge

5. I requisiti e gli standards di qualità per i parcheggi, devono sempre rispettare le disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. 16.12.97 n. 46.

ART. 59 - AREE VERDI

1. Le aree a verde pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della L.R. 21.10.97 n. 31 e del PUT.

2. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree per verde pubblico sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente attrezzate, secondo le indicazioni stabilite nella convenzione.

3. Tali aree dovranno essere opportunamente sistemate, nonché dotate di idonea piantumazione con essenze autoctone.

ART. 60 - ZONE DI RISPETTO

a) CIMITERI

1. Non è consentito, ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 200 metri dai cimiteri, salvo quanto previsto nello strumento urbanistico generale e salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

2. L'Amministrazione comunale può consentire la posa in loco dei manufatti a carattere precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione.

b) STRADE

1. Per la edificazione vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni contenute nel decreto legislativo 30.4.1992, n. 282 e relativo regolamento, quelle di cui alla L.R. 16.12.1997, n. 46, nonché le prescrizioni del P.R.G..

c) POZZI E CORSI D'ACQUA.

1. I pozzi ed i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, individuate in cartografia di P.R.G. con apposito simbolo, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo, dal ciglio della sponda.

2. Dalle rive dei laghi e dalle sponde dei fiumi dovranno essere rispettate le norme di cui alla legge 431/85, del P.R.G. e del PUT.

d) IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 100 metri dagli impianti di depurazione, salvo quanto previsto nello strumento urbanistico generale e salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

ART. 61 – ACCESSORI PER RICOVERO ANIMALI DA CORTILE

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita, previa autorizzazione edilizia e parere dell'A.S.L., la realizzazione di modesti accessori per il ricovero di animali da cortile di piccola taglia e domestici, in numero limitato, nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie ed ambientali. Tali accessori dovranno essere idonei ed adeguati alla funzione, ben realizzati e custoditi, in modo da non produrre e non arrecare rumori o odori molesti ai fabbricati vicini, né danni ad altre proprietà.

2. Ricoveri, recinzioni o paddok per animali che non siano da cortile e di piccola taglia sono consentiti solamente nelle zone agricole e nel rispetto delle norme vigenti.

ART. 62 – PIANI ATTUATIVI

1. Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G.. I piani attuativi sono ad iniziativa pubblica se promossi dal Comune; ad iniziativa privata se promossi da soggetti privati; ad iniziativa mista se promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici.

2. La Legge regionale 21.10.1997, n. 31 e il PUT disciplinano le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.

3. Il Consiglio comunale adotta il progetto di piano attuativo ad iniziativa privata o ad

iniziativa mista entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta completa di tutta la documentazione prescritta dall'art. 20 della legge regionale 21.10.1997, n. 31.

ART. 63 - PIANO AZIENDALE

1. Il piano aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole, è redatto a cura del titolare dell'azienda e trasmesso al

Comune con i seguenti elementi:

- a) indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;
- b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di condizione dell'azienda agricola;
- c) descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati catastali;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto con l'indicazione degli indirizzi produttivi, riparto colturale, infrastrutture a servizio e opere idrauliche;
- f) indicazione dei fabbricati esistenti e di progetto compresa la loro localizzazione, dimensione e destinazione d'uso;
- g) consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione delle maestranze a tempo pieno, a tempo parziale e di quelle residenti sui fondi;
- h) relazione tecnica agro-economica comprendente l'indicazione delle modalità di coltivazione e della destinazione dei prodotti;
- i) piano di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi, delle previsioni di spesa e delle parti di finanziamento.

2. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed

approvato con le stesse procedure previste per il rilascio delle concessioni edilizie, nonché ai sensi delle leggi in vigore.

3. Il piano aziendale è vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste, fermo restando quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 2.9.1974, n. 53, come modificato dalla L.R. 21.10.1997 n. 31. Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi. Per motivate e documentate esigenze possono essere approvate varianti al piano con il medesimo procedimento previsto dal presente articolo.

ART. 64 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

1. Le procedure per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità di tutti gli immobili sono quelle previste dal D.P.R. 22/4/94 n. 425.

2. Il Comune, oltre alle verifiche previste al comma 2 dell'art. 4 del DPR 22.4.1994, n. 425 e quelle di cui all'art. 43 comma 7, della L.R. 21.10.1997, n. 31, può verificare altresì la rispondenza delle opere e degli impianti tecnologici alle vigenti norme per la sicurezza delle costruzioni, per il contenimento energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 65 - DEROGHE

1. Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme del P.R.G. ed a quelle del presente regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3 della legge 21.12.55, n. 1357 e dall'art. 38 della L.R. 21.10.1997, n. 31, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del Ministero dei LL.PP. n. 3210 del 28/10/67.

2. Non sono comunque derogabili:

- a) le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o comunitarie;
- b) le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali.

ART. 66 - REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE SPORTIVE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

1. In tutte le zone omogenee di cui al D.M. del 2.4.68, possono essere autorizzate attrezzature sportive a servizio di abitazioni, purché ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuove volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del P.R.G..

INDICE

CAPO I

CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E DENUNCE DI INIZIO

ATTIVITA'

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	PAG. 1
ART. 2 – INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 1
ART. 3 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	PAG. 1
ART. 4 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	PAG. 3
ART. 5 – INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA NÉ AD AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	PAG. 3
ART. 6 – DISCIPLINA SUGLI ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE A STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	PAG. 4
ART. 7 – AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE	PAG. 5
ART. 8 – AUTORIZZAZIONI DI ENTI DIVERSI DAL COMUNE	PAG. 6

CAPO II

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART. 9 – DEFINIZIONE DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO	PAG. 9
ART. 10 – INTERVENTI INDIFFERIBILI ED URGENTI	PAG. 10
ART. 11 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	PAG. 10
ART. 12 – INTERVENTO DIRETTO	PAG. 11

CAPO III

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI O

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 13 – DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	PAG. 12
ART. 14 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA	PAG. 12
ART. 15 – PROCEDIMENTI DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 16
ART. 16 – ADEMPIMENTI CONSEGUENTI IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 18
ART. 17 – ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 19
ART. 18 – COMMISSIONE EDILIZIA – COMPOSIZIONE E NOMINA	PAG. 19
ART. 19 – COMMISSIONE EDILIZIA – COMPETENZE	PAG. 20
ART. 20 – COMMISSIONE EDILIZIA – FUNZIONAMENTO	PAG. 21

CAPO IV

DISCIPLINA DI CANTIERE

ART. 21 – RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ	PAG. 24
ART. 22 - INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI	PAG. 25
ART. 23 – CANTIERI DI LAVORO	PAG. 26
ART. 24 – PONTI E SCALE DI SERVIZIO	PAG. 27
ART. 25 – SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	PAG. 27
ART. 26 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	PAG. 28
ART. 27 – RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE	PAG. 28

CAPO V

NORME IGIENICO SANITARIE

ART. 28 – DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE	PAG.	30
ART. 29 – CORTILI E CHIOSTRINE DI NUOVE COSTRUZIONI	PAG.	31
ART. 30 – LOCALI ABITABILI	PAG.	32
ART. 31 – LOCALI IGIENICI, CUCINE E DISIMPEGNI	PAG.	34
ART. 32 – SCALE ED ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	PAG.	34
ART. 33 – PIANI TERRENI	PAG.	35
ART. 34 – USO DI ACQUE PUBBLICHE	PAG.	37

CAPO VI

NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

ART. 35 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	PAG.	38
ART. 36 – OPERE DI FINITURA E ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	PAG.	39
ART. 37 – FINITURE DI NUOVI EDIFICI IN ZONE DI URBANIZZAZIONE RECENTE	PAG.	40
ART. 38 – IMPIANTI E CANALIZZAZIONE	PAG.	41
ART. 39 – AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO	PAG.	42
ART. 40 - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE INEDIFICATE	PAG.	42
ART. 41 - REALIZZAZIONE DI CABINE PER SERVIZI PUBBLICI	PAG.	43
ART. 42 - FORME AMMESSE PER PUBBLICHE AFFISSIONI	PAG.	44
ART. 43 – AFFISSIONE DIRETTA	PAG.	44
ART. 44 – PUBBLICITÀ E SEGNALETICA DI SERVIZIO	PAG.	45

ART. 45 – TARGHE PER UFFICI E SEDI SOCIALI	PAG.	46
ART. 46 – SEGNALETICA PER SERVIZI PUBBLICI	PAG.	46
ART. 47 – RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO		
	PAG.	47
ART. 48 – STRUTTURE ESPOSITIVE ED ATTREZZATURE ANNESSE	PAG.	47
ART. 49 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO CON ARREDI E ATTREZZATURE MOBILI	PAG.	48
ART. 50 – CARATTERISTICHE DEGLI ARREDI SUL SUOLO PUBBLICO	PAG.	49
ART. 51 – CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE AFFINI	PAG.	50
ART. 52 – DEROGHE PER MANIFESTAZIONI TEMPORANEE	PAG.	51

CAPO VII

NORME E PARAMETRI DI CARATTERE URBANISTICO

EDILIZIO ED URBANISTICO

ART. 53 – NORME URBANISTICHE I	PAG.	52
ART. 54 – PARAMETRI EDILIZI	PAG.	53
ART. 55 – PARAMETRI URBANISTICI	PAG.	56
ART. 56 – AREA PERTINENTE	PAG.	58
ART. 57 – DISTANZE TRA FABBRICATI E DAI CONFINI	PAG.	59
ART. 58 – PARCHEGGI	PAG.	60
ART. 59 – AREE VERDI	PAG.	61
ART. 60 – ZONE DI RISPETTO	PAG.	62
ART. 61 – ACCESSORI PER RICOVERO ANIMALI DA CORTILE	PAG.	63
ART. 62 - PIANI ATTUATIVI	PAG.	63
ART. 63 - PIANO AZIENDALE	PAG.	64

ART. 64 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITA' PAG.	65
ART. 65 - DEROGHE	PAG. 65
ART. 66 - REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE SPORTIVE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA	PAG. 66