

COMUNE DI CANZANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL TECNICO

Ing. Mario Ballatori

Ing. Gabriele Frattari

INTRODUZIONE

Per presentare un regolamento edilizio o normativa edilizia nella sua articolazione e contenuti è necessario illustrare preliminarmente lo scopo e le vicende di tale strumento.

Scopo principale di un regolamento edilizio è:

- disciplinare, in modo univoco, le fasi procedurali per la presentazione, l'istruttoria e l'esame dei progetti edilizi, nonché stabilire le regole da rispettare in fase di realizzazione delle opere;
- indicare le norme tecnologiche di base per la progettazione architettonica, nel tentativo di orientarla verso soluzioni tecniche progettuali finalizzate anche alla riduzione del costo di costruzione ed al fine di garantire maggiore sicurezza ed un uso più idoneo degli edifici;
- stabilire le norme per la misurazione delle quantità edilizie, soprattutto al fine di garantire, attraverso parametri quantitativi, la qualità della vita in ambienti e spazi soggetti a trasformazioni edilizie- urbanistiche.

Queste norme, procedurali e tecnico morfologiche, originariamente materia esclusiva del REGOLAMENTO EDILIZIO (art.33 legge 1150, in attuazione dell'art.871 del codice civile) sono state, nel corso degli anni, specificamente regolamentate da specifiche leggi nazionali e regionali.

E' il caso di citare ad esempio:

- il D.M. 5.7.1975, che prescrive le altezze minime interne dei locali ad uso residenziale;
- le prescrizioni ed indicazioni sulle caratteristiche dei locali adibiti a servizi igienici (legge 166/1975);
- le prescrizioni ed indicazioni delle varie leggi e disposizioni sulle caratteristiche tecniche dei locali a diversa destinazione;
- le norme sul contenimento dei consumi energetici e sull'isolamento termico degli edifici;
- le recenti norme regionali e nazionali sulle caratteristiche, modalità di esecuzione, progettazione e collaudo degli impianti tecnici (elettrici, idraulici, distribuzione del gas, audio e televisivi ecc.);
- le leggi ed i relativi regolamenti di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati;
- le leggi nazionali, quali la legge 10/77 e la legge 94/82 sul concetto di "concessione edilizia" e sulle procedure di silenzio assenso;
- la legge 47/85 e la legge regionale 52/89 (e successive modifiche e integrazioni) che hanno stabilito norme e parametri per il controllo dell'attività edilizia.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, tenendo altresì presente le vigenti norme inerenti principi di idoneità strutturali (leggi e norme antisismiche e leggi sulle modalità di calcolo, verifica, progettazione e collaudo di edifici, ivi comprese le fondazioni) si può ritenere che in questo insieme di norme vigenti vi sia sufficientemente regolamentato e precisato tutto quello che di norma deve essere contenuto e disciplinato da un regolamento edilizio e/o normativa edilizia e che la situazione attuale è tale che è necessario articolare, sotto un testo unico, in modo chiaro e univoco, tutta la disciplina edilizia contenuta nelle diverse leggi vigenti.

Questa necessità è stata altresì rilevata sia dalla legislazione nazionale, e, per ultimo la legge 47/85 (art. 25 1° comma lettera b), sia dalla L.R. 18/83 che all'articolo 17 ha specificatamente previsto la predisposizione di una normativa tipo regionale che contenesse i "principi informativi della disciplina costruttiva, igienica ed estetica dell'edificazione, le norme antisismiche, nonché ogni altra disposizione riguardante lo svolgimento e il controllo dell'attività edificatoria e di trasformazione degli edifici".

Tale normativa, prevista entro 180 giorni dalla emanazione della legge regionale sopra richiamata, alla data odierna e, quindi, dopo ben otto anni dalla entrata in vigore della legge stessa ancora non è stata predisposta e diventa sempre più difficile dimenarsi in quell'ampio e pletorico repertorio di leggi sopra richiamate, per cercare di capire qual'è la procedura da seguire per la richiesta o il rilascio di una concessione edilizia, nonché per avere indicazioni sul tipo di atto amministrativo (concessione e/o autorizzazione) necessario per un certo tipo di intervento edilizio.

A queste difficoltà si aggiungono quelle relative alla mancanza di una organica e unitaria disciplina che definisca gli standard funzionali da rispettare in sede di dimensionamento e verifica delle attrezzature di servizio pubblico, delle attività terziarie, produttive e residenziali.

Per quanto sopra, questa Amministrazione Provinciale attraverso la struttura del Servizio Urbanistico, con l'intento generale di stabilire una base di discussione sulla struttura e su alcuni contenuti della normativa edilizia tipo da emanare e con l'intento particolare di fornire ai Comuni quella consulenza tecnico- amministrativa prevista sia dalla legge regionale 18/83 che dalla più recente legge 142/90, e di instaurare con gli stessi, un più ampio rapporto di collaborazione per la risoluzione di quei problemi inerenti la programmazione e la realizzazione degli interventi sul territorio, ha predisposto il seguente Testo.

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, previste dallo strumento urbanistico generale, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento.

ART. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che le "regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato dal presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi in materia.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA - URBANISTICA COMUNALE

ART. 3

Istituzione della commissione edilizia - urbanistica

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale una commissione edilizia - urbanistica quale organismo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione in materia di edilizia e urbanistica.

Alternativamente alla commissione edilizia - urbanistica, il Comune, con specifiche delibere consiliari, può istituire due diverse commissioni:

- commissione edilizia;
- commissione urbanistica.

La formazione di due diverse commissioni avviene di norma nei Comuni nei quali le deleghe, in materia edilizia e urbanistica, fanno capo a due diversi assessorati.

ART. 4

Competenze delle commissioni

Le specifiche competenze delle commissioni sono stabilite nei diversi punti del presente articolo:

4.1 Competenze della Commissione edilizia - urbanistica

La commissione edilizia - urbanistica esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia e urbanistica;
- sul progetto di P.R.G. o di P.R.E., sul P.P.A. sui Piani Attuativi di P.R.G. di iniziativa pubblica o privata;
- sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia di edilizia e urbanistica;
- sui Piani Territoriali della Provincia, sui progetti speciali e Piani di settore della Regione;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle concessioni edilizie;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza della concessione edilizia;
- sull'inserimento ambientale dei manufatti edilizi ricadenti nelle zone A e B (così come individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente) e sottoposte a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modifiche e integrazioni (pareri da esprimere secondo le modalità e aspetti previsti dalle vigenti norme della legge sopra richiamata, e secondo quanto previsto dalla legge regionale n° 66 del 9/5/1990), con particolare riferimento a quanto prescritto dall'art. 1 della L.R. n. 47 del 3.7.1996.

La commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale delle stesse, la legittimità delle opere scelte o proposte, il valore architettonico dei progetti, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

ART. 5

Composizione delle commissioni

La composizione delle commissioni di cui al precedente articolo è stabilita nei diversi punti del presente articolo:

5.1 Composizione della commissione edilizia - urbanistica

La commissione edilizia - urbanistica è formata da:

a) Componenti di diritto:

- Sindaco o Assessore delegato all'edilizia privata e/o all'urbanistica, con funzioni di Presidente;
- Capo dell'ufficio tecnico comunale o tecnico comunale (a titolo consuntivo) o, in assenza da tecnico designato dal Consiglio Comunale e preposto all'istruttoria delle pratiche;
- Medico del Servizio Ambientale della U.L.S.S.;
- Comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato.

b) Componenti elettivi:

In relazione alle dimensioni e caratteristiche dei comuni, con riferimento alla popolazione residente e alle tipologie degli strumenti urbanistici a cui i comuni sono obbligati ai sensi degli art. 9,12 e 16 della L.R. n° 18 del 12.4.1983, i componenti elettivi della commissione sono scelti dal Consiglio Comunale tenendo conto, nell'ordine, del possesso delle qualifiche professionali di: architetto, ingegnere, esperto di diritto amministrativo ed urbanistico, geometra, geologo, agronomo, perito edile (tutti iscritti nei relativi albi professionali), in numero:

- quattro membri di cui uno in rappresentanza della minoranza, per i comuni obbligati al P.R.E. con popolazione tra i 1500 e 5000 abitanti.

Inoltre ulteriori 2 componenti elettivi (con riferimento ai tre specifici casi sopra descritti), sono scelti tra esperti in materie ambientali, naturalistiche e storico - architettoniche, per le competenze delegate dalla L.R. 66 del 9.5.1990.

Almeno sette giorni prima della seduta consiliare, in cui vengono nominati gli esperti, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato curriculum dal quale risulti la loro esperienza in materia.

Con riferimento ai tre casi sopra specificati uno, due, o tre componenti elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale tra terne designate dagli Ordini o Collegi professionali, per tali componenti non è richiesta la presentazione del curriculum.

Il Presidente, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare, a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero

disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti, o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia.

La commissione dura in carica una legislatura e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.

Il componente che si dimette o che sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica per il tempo residuo fino alla scadenza della commissione.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non partecipano, nell'anno, almeno ai 2/3 delle riunioni convocate, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica Amministrazione.

La decadenza è deliberata dal Consiglio Comunale che, contemporaneamente, provvede alla nomina del sostituto.

ART. 6

Funzionamento delle commissioni

Le commissioni sono presiedute dal Sindaco o dall'Assessore delegato alla materia.

Le commissioni eleggono tra i componenti nominati dal Consiglio Comunale il Vice Presidente.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente.

La funzione di segretario delle commissioni è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

Le commissioni si riuniscono, nella sede comunale, almeno una volta al mese ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

Le commissioni sono convocate dal Presidente con invito scritto, a mezzo raccomandata o telegramma collazionato inviato a tutti i componenti almeno 5 giorni prima della data fissata, con elenco delle pratiche all'ordine del giorno.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto al voto.

Deve comunque essere presente il capo dell'ufficio tecnico comunale o il tecnico preposto all'istruttoria delle pratiche.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Per progetti di notevole complessità e, comunque, per tutti gli atti di natura urbanistica, il Sindaco o l'Assessore delegato nomina una commissione ad hoc per l'istruttoria preliminare formata da tre componenti elettivi della commissione e da un tecnico dipendente del Comune.

Tra i componenti della commissione istruttoria viene nominato, per ciascuno argomento, un relatore che è tenuto a presentare, entro il termine prefissato, la relazione e la proposta di parere sull'argomento assegnato.

La relazione di cui sopra deve essere depositata presso la segreteria dell'ufficio tecnico almeno tre giorni prima della riunione della commissione urbanistica - edilizia stessa.

Di tale deposito viene data immediata comunicazione agli altri componenti la commissione.

Le commissioni hanno facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici.

I commissari che hanno redatto progetti o alla cui esecuzione sono interessati devono astenersi dal partecipare e/o presenziare alla discussione e votazione sul progetto stesso.

Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, l'argomento, le motivazioni delle espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere.

I verbali sono firmati dal Presidente e dal Segretario e dai Componenti la commissione.

Il dispositivo di parere delle commissioni viene riportato su una copia del progetto o piano esaminato, regolarmente datata e firmata dal Presidente e dal Segretario.

Ai componenti delle commissioni e delle commissioni istruttorie viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta, di entità stabilita dal Consiglio Comunale nel provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

CAPO III

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONE

ART. 7

Opere ed attività soggette a concessione edilizia

La concessione edilizia deve essere richiesta per realizzare nell'ambito del territorio comunale:

- a) nuove costruzioni;
- b) ampliamenti, ristrutturazioni edilizie e/o urbanistiche, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- c) mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie;
- d) opere di urbanizzazione a rete o puntuali, anche se in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionaria;
- e) impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte di enti o organismi istituzionalmente competenti, ad eccezione di quelle escluse da specifiche leggi;
- f) restauro e risanamento igienico - edilizio;
- g) cappelle e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, edicole o chioschi di servizio cimiteriali posti anche all'esterno;
- h) edicole e chioschi di diversa natura su aree pubbliche e private;
- i) campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sciistici, sportivi, balneari;
- l) ogni altra opera per la quale la concessione è espressamente richiesta da leggi specifiche.

ART. 8

Opere ed attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, la loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono, in genere, da ricomprendere nelle autorizzazioni:

- a) gli interventi di cui agli articoli 8, 14, 15, 17 della presente normativa, nonchè quelli dell'art. 18 per i quali non è richiesta la concessione edilizia;
- b) la costruzione di muri di sostegno e rilevati;
- c) la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- d) modifiche di destinazioni d'uso con la esecuzione di opere interne;
- e) l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale ed ambientale inseriti o meno in parchi e giardini privati;
- f) l'apertura e la modifica di accessi privati su fondi stradali o aree pubbliche;
- g) gli allacci alle reti ed impianti di urbanizzazione primaria;
- h) la dislocazione all'esterno degli edifici di tende;

- i) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
- l) occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- m) opere di demolizione di edifici, o parti di edifici, senza ricostruzione (le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte);
- n) ogni altra opera per la quale l'autorizzazione è espressamente richiesta da leggi specifiche.

ART. 9

Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a concessione e ad autorizzazione del Sindaco fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrologica, da leggi antisismiche e da altre specifiche leggi vigenti, gli interventi inerenti a:

- a) manutenzione ordinaria di cui al precedente art. 7, in tal caso è fatto obbligo al proprietario di comunicare al Sindaco l'esecuzione dei lavori contestualmente all'inizio degli stessi. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, sia per quanto riguarda la classificazione dei lavori di manutenzione, sia per il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune;
- b) mutamento di destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle consentite per la specifica sottozona dallo strumento urbanistico di riferimento, senza esecuzione di opere edilizie e che non comporti pagamenti integrativi di oneri di cui alla legge 10/77;
- c) opere di costruzione di fognature interne, fognoli pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private;
- d) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con i regolamenti edilizi o normative edilizie vigenti, non comportino la modifica della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto 2.4.1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di

esse. Nei casi di cui ai punti b) e d) del presente articolo, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da realizzarsi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie ed urbanistiche vigenti. (Le disposizioni del presente punto non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n° 1089 e 29.6.1939 n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni).

ART. 10

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o autorizzazione.

ART. 11

Manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare sul territorio manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a mesi tre, sono soggetti a preventiva autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente con spese a carico dell'inadempiente. Per questa ultima evenienza l'Amministratore Comunale, prima del rilascio di ogni singola autorizzazione richiederà il versamento di specifica somma cauzionale, determinata dall'ufficio tecnico, sulla base della consistenza del manufatto da installare.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

ART. 12

Rilevamento del patrimonio edilizio

I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministratore Comunale.

Il rilevamento è volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico e riguarda:

le unità edilizie nel loro complesso, e singole unità immobiliari ed i singoli locali, vani ed accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso, interessa inoltre le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione del costruito.

Il rilevamento di cui sopra è raccolto in apposita scheda fornita dal Comune.

Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazione per le quali non è necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo modalità e criteri da essa dettati.

TITOLO II

NORME DI PROCEDURA

Le norme di procedura disciplinano le modalità di presentazione dei progetti edilizi, quelle per l'istruttoria e per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni (da parte dell'Amministrazione Comunale), nonché le modalità di esecuzione e controllo dell'attività edilizia.

CAPO I
ASPETTI GENERALI

ART. 13

Dichiarazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla richiesta, la dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa: le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel programma pluriennale di attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

ART. 14

Immobili e aree sottoposti a vincoli

Per immobili o aree sottoposti a vincoli o tutela, ai fini delle presenti disposizioni, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato, in base a specifiche leggi, al preventivo nulla osta da parte degli enti preposti ad assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

CAPO II
CAVE E TORBIERE

ART. 15

Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intende esercitare attività estrattiva in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune secondo le modalità previste dalle vigenti leggi regionali.

La domanda di autorizzazione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

Per la documentazione da presentare si rimanda alle specifiche leggi vigenti.

CAPO III
CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 16

Il preprogetto

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a concessione edilizia e per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa possono presentare al Sindaco un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti specifici articoli;
- planovolumetrico di massima correlato al contesto urbano e ambientale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

I grafici allegati devono essere redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Il preprogetto una volta istruito, è sottoposto dall'Amministrazione Comunale all'esame della commissione edilizia - urbanistica.

Il Sindaco comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto del parere espresso dalla commissione competente. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa.

ART. 17

Domanda di concessione e di autorizzazione

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, in bollo, compilata su modello del Comune - completo in ogni sua parte, corredata da idonei titoli di proprietà atti a dimostrare la titolarità del diritto edificatorio, di copia della lettera di incarico al professionista per la redazione del progetto, controfirmata per accettazione dal professionista stesso - va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto esecutivo, costituiti da tipi riducibili in formato UNI (A4), firmati con l'indicazione del domicilio rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità

edificatoria dell'area o sull'immobile);

- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del codice civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il Comune rilascia al richiedente della concessione o dell'autorizzazione una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori, devono essere indicati o nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio dei lavori.

Gli stessi sono tenuti a firmare gli elaborati di progetto se indicati nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato e di averne presa completa visione.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare al Comune il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

ART. 18

Documentazione a corredo delle domande

I documenti da presentare, in triplice copia, a corredo delle domande di concessione o autorizzazione, sono differenziati a secondo il tipo di intervento edilizio - urbanistico così come elencato nei diversi punti del presente articolo:

18.1 - Interventi di manutenzione straordinaria

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conferma planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- planimetria generale in scala 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- documentazione fotografica a colori dello stato attuale;
- eventuale schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono

essere presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere da eseguire come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

18.2 Interventi di restauro

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale;
- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni, piante e sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e volumi tecnici nonché indicazioni sulle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.);
- ampio repertorio di ogni elemento, naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno e esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storiche critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, prospetti e sezioni (in scala 1:50 e con necessari dettagli in scala maggiore), corredata da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- eventuale schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

18.3 Interventi di risanamento igienico edilizio

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- una o più planimetrie generali in scala 1:5000 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- documentazione fotografica a colore;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di risanamento igienico - edilizio (piante, prospetti e sezioni in scala 1:50) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

18.4 Interventi di ristrutturazione - edilizia

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno

200 mt.;

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di ristrutturazione (piante, prospetti e sezioni in scala 1:50) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

18.5 Interventi di ristrutturazione urbanistico - edilizia

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- planimetrie generali, orientate, in scala 1:500 o 1:1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 mt. di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente

strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale degli altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;

- rilievo dello stato di fatto dell'esistente, comprendente piante e sezioni (in scala 1:100) relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni sulle finiture;
- documentazioni fotografica a colori dello stato attuale;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle costruzioni preesistenti;
- estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto;
- scheda sinottica illustrativa di:
 - a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - b) confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
 - d) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette, di ogni singolo piano, in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina;
- progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impegnare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti;
- b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

- c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;
- d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa;
- e) l'arredo degli spazi scoperti;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1:20, rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore;
- documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo dell'edificio da realizzare;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
- schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
- relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'imposizione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione: delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas ecc. ..);
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

18.6 Interventi di nuova costruzione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza;
- planimetrie generali, orientate, in scala 1:500 o 1:1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 mt di distanza dei confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale di altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;

- scheda sinottica illustrativa di:

- a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
- b) confronto fra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
- c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
- d) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette di ogni singolo piano in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti; delle entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina;

- progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione del materiale da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti;
- b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;
- d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa;
- e) l'arredo degli spazi scoperti;

- particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1:20, rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore;

- documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo dell'edificio da realizzare;

- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;

- schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);

- relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'imposizione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione: delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di

copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas ecc. ..);

- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

18.7 Interventi su aree scoperte

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature, con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

- essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati e, quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

18.8 Demolizioni

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- una o più planimetrie generali, in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'edificio nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato;

- rilievo completo dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica a colori;

- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

- indicazioni degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relativa all'intervento del quale fanno parte.

18.9 Variazione di destinazione d'uso

La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso, con la sola esecuzione di opere interne, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il manufatto nelle singole unità immobiliari sia alla compatibilità del medesimo con la nuova destinazione d'uso, secondo le norme di legge, di piani urbanistici generali e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, diverse da quelle riportate al comma precedente, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui sopra, anche alle forme e alle procedure previste dalla presente normativa per i diversi tipi di intervento.

18.10 Interventi di edilizia sperimentale

La domanda di autorizzazione per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata dalla documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.

Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

18.11 Interventi diversi per opere minori

La domanda di autorizzazione per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali, in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- progetto dell'opera (piante, prospetti, sezioni in scala, non inferiori a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

ART. 19

Istruttoria preliminare dei progetti e documentazione integrativa

Una preliminare istruttoria dei progetti deve essere compiuta dagli uffici comunali competenti. Entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda saranno richiesti eventuali elaborati e documenti carenti o mancanti, fra i quali, ove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti e dei Beni Ambientali della Regione (Leggi 1089 e 1947/1939).

La data di presentazione della suddetta documentazione integrativa costituirà oggetto di riferimento per la decorrenza dei termini entro i quali è previsto il rilascio della concessione ai sensi del presente regolamento e delle leggi vigenti.

Per i progetti completi di tutti i documenti ed elaborati, sarà predisposta, da parte dei competenti uffici comunali, una relazione illustrativa con scheda riepilogativa, di tutti gli elementi necessari per il parere della commissione edilizia - urbanistica comunale.

Non possono essere inserite all'ordine del giorno, nè possono essere esaminate dall'organo consultivo competente, pratiche che sono sprovviste di relazione d'ufficio.

ART. 20

Non accoglimento delle domande

Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere le domande, le respinge con provvedimento motivato da notificare al richiedente. Sono respinte, senza ulteriore esame, quelle domande relative a progetti che, quando da preventiva verifica dell'ufficio tecnico comunale:

- risultino in palese contrasto con le prescrizioni della presente normativa e con le norme urbanistiche;
- riproducono un preprogetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.

ART. 21

Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

Il Sindaco e per esso il Responsabile del Servizio ai sensi della legge 127/1997, acquista i pareri degli organi e/o uffici competenti, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Il Sindaco e per esso il Responsabile del Servizio ai sensi della legge 127/1997, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o concessione gli elaborati grafici presentati muniti di visto dell'ufficiale sanitario e della commissione edilizia - urbanistica se necessari.

Per il rilascio della concessione occorre presentare presso gli uffici comunali:

- le specifiche autorizzazioni, nulla-osta e pareri preventivi di enti ed amministrazioni, ai quali il progetto e le relative opere risultano subordinate;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale:
 - a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;
 - b) di tutti gli altri oneri dovuti a norma delle vigenti leggi.

ART. 22

Controllo partecipativo

Chiunque ha diritto di prendere visione, presso gli Uffici comunali, delle domande e dei relativi progetti e delle concessioni edilizie.

I Comuni sono tenuti entro 7 giorni dalle richieste, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese di riproduzione e di bolli.

L'avvenuto rilascio della concessione è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo a quello del rilascio della concessione medesima.

ART. 23

Intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione

In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di concessione edilizia nei termini di legge previsti dall'art. 31 della legge 1150/42, l'interessato può richiedere, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio della concessione.

ART. 24

Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'art. 64 della L.R. 18/83 e da altre leggi vigenti.

ART. 25

Varianti al progetto

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative.

L'istanza di variante, in carta legale, corredata da specifica relazione descrittiva delle variazioni al progetto approvato, deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici non modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nullatosta, da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nella prima istanza.

Deve essere versato l'eventuale maggiore importo relativo agli oneri di cui alla legge 10/77, ovvero il Comune dovrà restituire la quota di contributo eventualmente pagata in più, rispetto alla nuova somma dovuta secondo le tabelle vigenti.

Le varianti in corso d'opera relativi a lavori eseguiti nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori purchè non vengano mutate le destinazioni d'uso, le sagome, le superfici utili e il numero delle unità immobiliari e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definito dal precedente art.9.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 26

Validità della concessione

Così come previsto dall'art. 60 della L.R. 18/83:

- Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova concessione su un progetto che sia conforme alle norme edilizie urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda. Alla scadenza di questo termine il Sindaco è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.
- Le opere autorizzate devono essere realizzate entro tre anni dall'inizio dei lavori.
- Per gli edifici residenziali mono - bifamiliari, costruiti in economia dal concessionario per uso proprio è consentita la proroga di due anni per l'ultimazione.
- Un periodo più lungo può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per i fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista dal Sindaco, quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

CAPO IV
VIABILITA' RECINZIONI E PARCHEGGI

ART. 27

Passi carrai e uscite delle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso, è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private), d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali, debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'accesso libero tra spazio pubblico e spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 25%.

La pendenza dovrà essere inferiore al 20% per rampe non rettilinee.

Tutte le rampe devono almeno terminare mt. 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati) per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di mt. 0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva.

Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a mt. 5,00 e a mt. 6,00 per le autorimesse di dimensioni superiori a mq. 2.000 o pubbliche.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.

La distanza del passo carrabile dallo spigolo di una costruzione in angolo, non deve essere inferiore a 10 mt. (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità), nel caso in cui la costruzione prospetti su spazi pubblici percorsi da traffico veicolare. Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) e l'uscita di un'autorimessa non deve essere, anch'essa, inferiore a mt. 10,00.

ART. 28

Recinzioni e cancelli

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I cancelli d'ingresso prospicienti su strade principali (primarie e secondarie), ove consentiti, debbono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Costituiscono materia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi le ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli.

ART. 29

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati spazi per parcheggio di urbanizzazione primaria e parcheggi privati nella misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzioni delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di 18,00 mq. per ogni unità immobiliare.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimi mt. 2,50 x 5,50 ciascuno) quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere dislivello di cm. 2,5.

Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, nonchè, nel caso di piano di dettaglio, in quelli presentati per ottenere le specifiche approvazioni.

TITOLO III

NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno a livello di soglia le esigenze dell'uomo e della collettività.

CAPO I
REQUISITI GENERALI

ART. 30

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento, come “cortile” possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento ricreazione, cura ecc.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco, fermo restando gli specifici limiti previsti dallo strumento urbanistico e dalle leggi vigenti. Non sono consentiti muri di recinzione in zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento come “chiostrine” possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali con destinazione diversa da quella residenziale può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione del locale.

Devono fruire di aerazione almeno attivata: gli spazi di cottura, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.

E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione, che si assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati dai singoli locali.

L'altezza media dei locali principali, misurata da pavimento a soffitto, non deve essere minore di mt. 2,70 (può essere ridotta a mt. 2,55 per edifici posti oltre 1000 mt. sul livello del mare);

La distanza minima tra il pavimento e il soffitto non deve comunque essere inferiore a mt. 2,10 (nei piani sottotetti tale distanza può essere ridotta a mt. 1,80).

L'altezza media può essere ridotta:

- a mt. 2,40 nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- a mt. 2,10, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La conservazione di minori altezze, su locali ad uso residenziale, può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della U.L.S.S., solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 5.7.1975, tali altezze non devono comunque essere minore di mt. 2,10, la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

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

I locali a diversa destinazione: (negozi, laboratori, officine, ecc. ..) devono avere una altezza minima interna di mt. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, in questo ultimo caso l'altezza minima non può mai essere inferiore a mt. 3,00.

La conservazione di minori altezze per locali a diversa destinazione può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della U.L.S.S., solo negli interventi su edifici esistenti.

ART. 31

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1) Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte eccezione per gli edifici con meno di tre piani fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

2) Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete e del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

3) Gli impianti tecnologici (elettrico, distribuzione del gas, riscaldamento, radiotelevisivo ecc...) devono essere eseguiti, progettati e collaudi secondo le modalità previste dalle vigenti norme.

4) I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette, secondo le direttive degli enti eroganti i servizi:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali.

5) In ogni fabbricato di nuova costruzione avente più di 4 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori (containers), da ubicare in posizione adeguata alle esigenze di servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada.

Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabilizzante o con materiali similari e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

- Per i fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire il manufatto in muratura per il deposito dei bidoni o dei containers scatta allorchè l'Amministrazione Comunale delibera

l'istituzione del servizio municipale di raccolta dei rifiuti; nella conseguente ingiunzione il Sindaco fisserà il termine per la costruzione del manufatto.

ART. 32

Requisiti relativi alla fruibilità

La superficie utile degli alloggi, adibiti permanentemente, non deve essere minore di mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per i successivi.

La superficie minima di una unità abitativa deve essere di mq. 28,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore di mq. 14,00.

Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00.

Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia) e di angolo cottura, quando non esiste un locale cucina.

Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.

La superficie utile dei locali di servizio non deve essere inferiore di: mq. 7,00 per cucine e mq. 3,50 per i servizi igienici con più di tre apparecchi sanitari.

La conservazione delle superfici inferiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,00

ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mt. 15,00.

- I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
- Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni degli alloggi deve permettere una

razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

- Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

CAPO II

NORME PARTICOLARI DI IGENE EDILIZIA

ART. 33

Isolamento termico

Gli edifici, pubblici e privati, sono soggetti alle norme vigenti sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della commissione edilizia sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della commissione edilizia, la adozione di misure atte a garantire un adeguato isolamento termico.

ART. 34

Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato, di traffico;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali e da locali commerciali, ricreativi e sportivi.

Per i metodi di misura ed i criteri di valutazione, ai fini dell'isolamento acustico, devono osservarsi le norme emanate con circolare 30.4.1966 N° 1769 - parte 1° - del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici e in generale le normative vigenti in materia.

Per l'attenuazione dei rumori dell'esterno occorre garantire che i serramenti e i cassettoni degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

a - pareti contigue con spazi destinati a disimpegno e alla circolazione orizzontale e

verticale 36 dB

b - pareti contigue con altri alloggi 42 dB

c - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane,

commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive 50 dB

Ove nei locali specificati al punto c, siano presumibili livelli sonori superiori a 80 dB il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normali e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, camere di scarico, devono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o impianti tecnologici installati nell'edificio o in un edificio limitrofo, non deve superare 30 dB se il funzionamento è continuo e 35 dB se è discontinuo. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora a calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera, a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

ART. 35

Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonchè i pubblici esercizi;

- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 60 cm di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi con un minimo assoluto di mq 1,50, deve comunque essere assicurato un valore di fattore luce medio non inferiore al 2%.

La conservazione di minori superfici trasparenti può essere autorizzata negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

ART. 36

Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespsio.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Il solaio di copertura dei locali, abitabili o non deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazione impermeabile continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche le terrazze, i giardini pensili, le coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da

evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con l'intercapedini verticali esterni, contromuri interni, sbarramento in spessore di muro, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro - osmotica o con l'adozione di altre idonee tecnologie.

CAPO III
IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 37

Salubrità del suolo

E' possibile costruire sul terreno utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completamento ed integrale risanamento del sottosuolo.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acqua, superficiale o sotterranea, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo o del sottosuolo.

ART. 38

Requisiti energetici ed ecologici degli edifici

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengono superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti dalle specifiche leggi vigenti.

ART. 39

Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 40.

Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.

Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di mt. 1,00.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle devono avere ventilazione e illuminazione adeguate, una altezza minima di mt. 3,00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza di mt. 2,00; la mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

ART. 40

Scarichi classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- Acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- Acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- Acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10/5/1976, n° 319 e allegati applicativi (tabella A e C), e successive modifiche e integrazioni.

La verifica degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni dalle autorità competente preposta al controllo.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazione e ampliamenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura.

I nuovi condotti di scarico sono immessi nelle fognature su autorizzazione del Sindaco.

Le acque nere devono essere convogliate all'innesto delle fognature ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

- impermeabili alle infiltrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il trattamento previsto.

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia stata ancora realizzata, è prescritto il preliminare trattamento di liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fossa di depurazione biologica, nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio, secondo parametri stabiliti da norme specifiche, e deve garantire la degradazione biologica delle sostanze organiche.

La costruzione o la modifica della fossa deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale della fossa stessa (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ritenuta stagna ecc....).

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di controllare in corso d'opera la costruzione della fossa e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state rispettate le caratteristiche e/o le modalità di esecuzione.

CAPO IV
SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART. 41

Norme generali sulla sicurezza degli edifici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti norme in materia di sicurezza e stabilità.

I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.

Le costruzioni ricadenti in zona sismica devono essere progettate per sopportare le sollecitazioni previste dalle specifiche leggi e normative vigenti.

La esecuzione di opere di fondazioni e di opere inerenti il sostegno dei terreni, ricadenti in tutti i comuni, devono essere eseguite nel rispetto delle norme e modalità emanate dal D.M. 21.1.1981, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U. N° 37 del 7.2.1981.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati, nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costruire pericolo per le persone e alle cose.

Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devono essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti.

Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, dai pericoli d'incendio, l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati, gli immobili ed i soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costruire pericolo per gli occupanti, anche quelli degli edifici circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettono la evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.

Le superfici vetrate non devono poter costruire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili e attraversabili per urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni e esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

ART. 42

Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a secondo delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate, oltre quanto eventualmente previsto da leggi in materia:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori.
- la struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 600 mq di superficie utile per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

TITOLO IV
NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO UNICO
SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 43

Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili devono soddisfare le esigenze di decoro urbano con particolare riguardo per le norme del presente titolo.

ART. 44

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre finiti, prima del rilascio del certificato d'uso, secondo le indicazioni derivanti dal progetto approvato.

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

ART. 45

Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi

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

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

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando la somma nei modi previsti dalla legge.

ART. 46

Pitture figurative sulle facciate

Chi intende eseguire sulle facciate della casa pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

TITOLO V

NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO UNICO
AMBIENTE E ARREDO URBANO

ART.47

Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, con più apparecchi radio/televisivi, necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

Per gli impianti ricetrasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia. Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione dal Sindaco.

La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati nella struttura muraria.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio televisive, i proprietari devono provvedere a sostituire mediante un'unica antenna centralizzata, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

- 1) Nelle nuove costruzioni, nei restauri e nelle ristrutturazioni degli edifici con fini di unità immobiliare è obbligatoria la posa in un'unica antenna.
- 2) Le antenne devono essere ubicate ed ancorate in modo tale da presentare sufficiente sicurezza.
- 3) Per gli impianti ricetrasmittenti devono essere rispettate le procedure autorizzative in materia.
- 4) Per installazioni esterne relative a impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al Sindaco.

- 5) Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.
- 6) Il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni è consentito purchè alla data del rilascio le zone di incidenza delle costruzioni medesime risultino parzialmente urbanizzate.

Art. 47a

Elementi di arredo urbano

I chioschi, le cabine telefoniche, le insegne, le pensiline di riparo anche se di tipo precario e provvisorio devono armonizzare con l'ambiente e corrispondere ad un progetto organico di arredo urbano.

Ad eccezione degli impianti apposti direttamente dalla Pubblica Amministrazione tutti gli elementi di arredo sono sottoposti ad autorizzazione comprese le insegne pubblicitarie.

Gli indicatori e la segnaletica stradale possono essere installate dal Comune e dagli Enti istituzionalmente competenti all'erogazione del servizio sulle pareti esterne dell'edificio o su autonomo apposito impianto.

E' vietato, in ogni caso apporre manifesti di qualsiasi tipo su edifici del centro storico o edifici pubblici o di culto.

Art. 47b

Elementi aggettanti a tende mobili

Per non intralciare la mobilità veicolare i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune non devono avere aggetti ad altezza inferiore a 3,50 ml. misurata dal piano di calpestio dal pubblico passaggio.

La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Nel caso di infissi posti a quota inferiore a m. 3,50 ml da aprirsi verso l'esterno gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

I proprietari degli immobili non possono rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici ed occultare gli indicatori.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada.

I cartelli e le insegne non possono essere collocate a distanza minore di 3,00ml dal ciglio stradale.

Sono consentite insegne a bandiera purchè collocate ad altezza non inferiore a ml. 2,50 dal livello del marciapiede ad eccezione del Centro Storico di Canzano dove le insegne non dovranno essere apposte a bandiera ed in ogni caso sottoposte ad autorizzazione previo parere della C.E..

I balconi e le pensiline non possono sporgere sul suolo pubblico per un aggetto superiore a 1,20 ml. e devono essere posti ad altezza non inferiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

Art. 47c

Passi carrai ed uscita delle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione del Comune nel rispetto della norma del P.R.E.

Le rampe non possono aver larghezza inferiore a ml. 2,50 se rettilinei e ml. 3,50 se in curva.

Art. 47d

Recinzioni e cancelli

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonante all'ambiente e rispettare tutte le distanze da ciglio stradale. I muri di cinta non possono superare in altezza 3,00 ml. ai sensi degli art. 878 e 886 del Codice Civile.

Le recinzioni, i cancelli di ingresso su strade e in spazi pubblici, ove consentiti devono essere arretrati dal ciglio stradale secondo le norme previste dal codice della strada.

ART. 48

Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizio di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrisponde ad un progetto organico di arredo urbano.

ART. 49

Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le tutele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonchè delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

ART. 50

Numero civico degli edifici

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatili.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

ART. 51

Elementi aggettanti e tende mobili

Per non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comuni, (anche se di proprietà privata) non devono avere aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Nel caso di infissi posti a quota inferiore a mt. 3,50 da aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano e semprechè non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'ente gestore della strada.

I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale e devono avere i requisiti stabiliti dal T.U. 393/1959 (forma, colori, distanziamento reciproco ecc.) e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentite insegne a bandiera, salvo diversa indicazione di strumento urbanistico o dello specifico piano di settore, purchè collocate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 cm. dal livello del marciapiede e purchè il loro oggetto risulti almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato.

Nel caso non esista marciapiede i balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono stare ad un'altezza tale dal piano viabile da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo, con un minimo di mt. 4,00 dal piano stradale o dal percorso pedonale.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non possono superare la larghezza del marciapiede rialzato, ove esistente.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano di marciapiede inferiore a mt. 2,20.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede ad una distanza non minore di 50 cm. dal bordo dello stesso.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione e del posizionamento delle medesime.

ART. 52

Mobilità pedonale

(Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali)

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi, in fregio a spazi o costruzioni, attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm 2,5 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccordo per agevolare l'eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche.

I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a mt. 1,50.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a mt. 1,20 solo nel caso di accessi a edifici privati, a carattere residenziale.

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART. 53

Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o ristrutturazione.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento gli interessati devono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esiste;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro tre anni dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n°166/1975;
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione interviene secondo le leggi in vigore.

ART. 54

Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonchè i depositi o parcheggi di Roulottes, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione.

In caso d'inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, o perchè ricade in zona di valore ambientale o per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, lo stesso dovrà essere rimosso entro un anno dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI

CAPO I: NORME PRELIMINARI

ART.1 - Contenuti e limiti del Regolamento

Edilizio

ART. 2 - Richiamo a disposizioni generali di

legge

CAPO II: COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA COMUNALE

ART.3 - Istituzione della commissione edilizia

urbanistica

ART.4 - Competenze delle commissioni

ART. 5 - Composizione delle commissioni

ART. 6 - Funzionamento delle commissioni

CAPO III: OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE o CONCESSIONE

ART. 7 - Opere ed attività soggette a concessione

edilizia

ART. 8 - Opere ed attività soggette ad autorizzazione

ART. 9 - Opere ed attività non soggette a concessione o

autorizzazione

ART. 10 - Lavori eseguibili d'urgenza

ART. 11 - Manufatti provvisori

ART. 12 - Rilevamento del patrimonio edilizio

TITOLO II

NORME DI PROCEDURA

CAPO I: ASPETTI GENERALI

ART. 13 - Dichiarazione urbanistica

ART. 14 - Immobili e aree sottoposti a vincoli

CAPO II: CAVE E TORBIERE

ART. 15 - Autorizzazione all'esercizio di attività
estrattive in cave e torbiere

CAPO III: CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 16 - Il preprogetto

ART. 17 - Domanda di concessione e autorizzazione

ART. 18 - Documentazione a corredo delle domande:

18.1 - Interventi di manutenzione straordinaria

18.2 - Interventi di restauro

18.3 - Intervento di risanamento igienico - edilizio

18.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia

18.5 - Interventi di ristrutturazione edilizia - urbanistica

18.6 - Interventi di nuova costruzione

18.7 - Interventi su aree scoperte

18.8 - Demolizioni

18.9 - Variazione di destinazioni d'uso

18.10- Interventi di edilizia sperimentale

18.11- Interventi diversi per opere minori

ART. 19 - Istruttoria preliminare dei progetti e

documentazione integrativa

ART. 20 - Non accoglimento delle domande

ART. 21 - Rilascio dell'autorizzazione o concessione
edilizia

ART. 22 - Controllo partecipativo

ART. 23 - Intervento sostitutivo per mancato rilascio
della concessione

ART. 24 - Concessioni edilizie in deroga

ART. 25 - Varianti al progetto

ART. 26 - Validità della concessione

CAPO IV: VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI

ART. 27 - Passi carrai e uscite delle autorimesse

ART. 28 - Recinzioni e cancelli

ART. 29 - Parcheggi

TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE

CAPO I: REQUISITI GENERALI

ART. 30 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

ART. 31 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

ART. 32 - Requisiti relativi alla fruibilità

CAPO II: NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

ART. 33 - Isolamento termico

ART. 34 - Isolamento acustico

ART. 35 - Requisiti illuminotecnici

ART. 36 - Isolamento dall'umidità

CAPO III: IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 37 - Salubrità del suolo

ART. 38 - Requisiti energetici ed ecologici
degli edifici

ART. 39 - Costruzioni rurali

ART. 40 - Scarichi e classificazione delle acque

CAPO IV: SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART. 41 - Norme generali sulla sicurezza degli edifici

ART. 42 - Prescrizioni antincendio

TITOLO IV

NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO UNICO: SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 43 - Decoro degli edifici

ART. 44 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

ART. 45 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei
frontespizi

ART. 46 - Pitture figurative sulle facciate

TITOLO V

NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO UNICO

AMBIENTE E ARREDO URBANO

ART. 47 - Antenne radiotelevisive o di
telecomunicazioni

ART. 47a - Elementi di arredo urbano

ART. 47b - Elementi aggettanti a tende mobili

ART. 47c - Passi carrai ed uscita delle autovetture

ART. 47d - Recinzioni e cancelli

ART. 48 - Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

ART. 49 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

ART. 50 - Numero civico degli edifici

ART. 51 - Elementi aggettanti e tende mobili

ART. 52 - Mobilità pedonale

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART. 53 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

ART. 54 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto