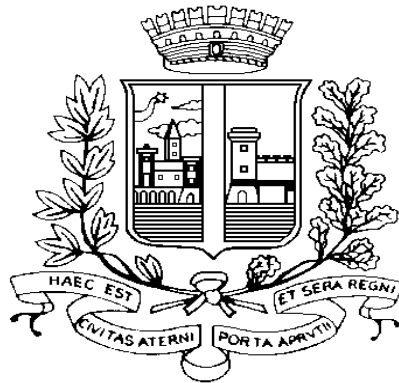


IL



REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.182/2000

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n.37/2007

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n.16/2008

REGOLAMENTO EDILIZIO

coordinatore amministrativo

William Febbo

coordinatore tecnico

Sebastiano Di Giovanni

progettisti

**Alessandro Coppa
Piergiorgio D'Angelo
Paola Di Marco
Emilia Fino
Emilia Micheli**

collaboratori

**Bernardo Appignani
Lamberto Chianzoni
Danilo Cristoforo
Agnese Di Lodovico
Franco Liberatore
Ludano Manili
Claudio Scatpani
Tommaso Vespasiano**

**Giuliano Silvestri
Vincenzo Chianzoni
Rosaria Taraglia
Maria Giuseppina Tazzi
Remo Pingelli**

consulenti

**Giancarlo Mengoli: aspetti giuridici - R.C.A.
Marcello Russo: aspetti giuridici
Salvatore Colletti: urbanizzazione - Propelli Urban
Nello Morelli: urbanizzazione - P.U.S.
Mario Orini: geologia e morfologia
Emanuele Sterfolari: geologia e morfologia
Stefano Giannelli: condotte sive
Ludano Celesia: pagamenti complessi - P.R. U.S. S.C.**

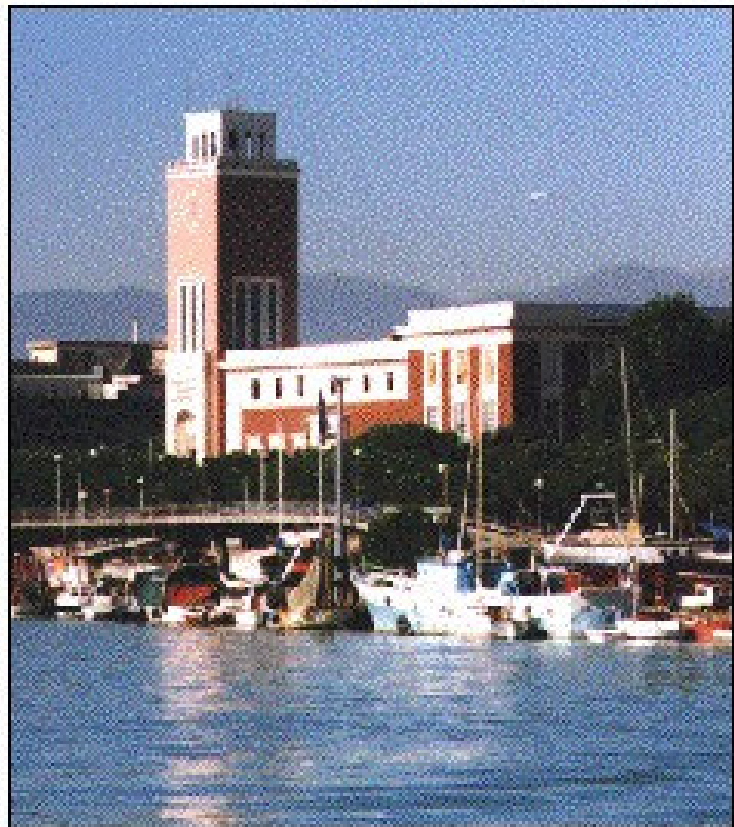
partecipazione progetto preliminare 22

**Giorgio Bernardo
Antonio Chianzoni
Lorenzo Di Santo
Giuseppe Falucca
Paolo Mastriangelo**



CITTA' di PESCARA

**AREA URBANISTICA
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**



**IL SINDACO
Carlo Pace**

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Claudio Scatpani**

**IL SEGRETARIO GENERALE
Carmine Tommaso**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 182 DEL 27 NOVEMBRE 2000**

--	--	--

--	--	--

--	--

Art. 8 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	12
SEZIONE III – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	12
Art. 9 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	13
Art. 10 – RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	14
Art. 11 – RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE	14
Art. 12 - DECADENZA	15
SEZIONE IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	15
Art. 13 – INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ (D.I.A.)	15
Art. 14 – MODALITA’	15
SEZIONE V – COMUNICAZIONE (ART. 26 L. 47/85)	16
Art. 15 – COMUNICAZIONE OPERE INTERNE	16
SEZIONE VI - REGIME LIBERO	16
Art. 16 - REGIME LIBERO	16
SEZIONE VII – CERTIFICAZIONI	17
Art. 17 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17
Art. 18 – CERTIFICATO DI ABITABILITA’ E DI AGIBILITA’	17
ART.19 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ ---	18
SEZIONE VIII – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	18
Art. 20 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	18
Art. 21 - COMPITI DEI DIRIGENTI DEI SETTORI DELL’ AREA URBANISTICA	18
Art. 22 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI	18
Art. 23 – COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	19
Art. 24 – PARERE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA	19
Art. 25 - PROPOSTA MOTIVATA DI PROVVEDIMENTO FINALE	19
Art. 26 – PROVVEDIMENTO FINALE	19
SEZIONE IX – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI	19
Art. 27 – CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA	19
Art. 28 – CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA	20
Art. 29 – SPORTELLO UNICO	20
SEZIONE X – DISPOSIZIONI VARIE	20
Art. 30 – DEROGHE	20
Art. 31 – VOLTURE	20
Art. 32 – OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	20
Art. 33 – CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN SANATORIA	20
Art. 34 – INTERVENTI EDILIZI AVENTI AD OGGETTO BENI AMBIENTALI DI CUI AL D.L.VO 29.10.1999 N. 490 E DI CUI ALLA L.R. 03-07-1996 N. 47	20
Art. 35 – PUBBLICITA’	21
Art. 36 - SANZIONI	21
CAPO III - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA	21
Art. 37 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - DEFINIZIONI E COMPITI	21
Art. 38 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - COMPOSIZIONE E NOMINA	21
Art. 40 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - VERBALI	22
Art. 41 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - FUNZIONAMENTO	22
CAPO IV – PARERE PREVENTIVO SU PROGETTI PRELIMINARI	23
Art. 42 – DEFINIZIONE	23
Art. 43 – RICHIESTA	23
Art. 44 – COMUNICAZIONE	23
CAPO V – NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI	23
Art. 45 – COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	23
Art. 46 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	24
Art. 47 – CONDUZIONE DEL CANTIERE	24
Art. 48 – CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	24
Art. 49 – VARIANTI AI PROGETTI	25
Art. 50 – COMUNICAZIONE DI FINE lavori	25
Art. 51 – TOLLERANZA ESECUTIVA	25
CAPO VI – PIANI ATTUATIVI	25
Art. 52 – DEFINIZIONE	25

Art. 53 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA – RICHIESTA	25
Art. 54 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA – RICHIESTA	27
Art. 55 – APPROVAZIONE	28
TITOLO II - PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE	28
CAPO I – PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE	28
Art. 56 – OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI	28
Art. 57 – SALUBRITA’ DEL TERRENO	28
Art. 58 – ISOLAMENTO DALL’UMIDITA’	28
Art. 59 – ISOLAMENTO TERMICO.....	29
Art. 60 – ISOLAMENTO FONICO.....	29
Art. 61 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.....	29
Art. 62 – MODALITA’ DI SCARICO DELLE ACQUE	30
Art. 63 – RIFORNIMENTO IDRICO.....	30
Art. 64 – IMPIANTO ELETTRICO.....	30
Art. 65 – DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI.....	30
Art. 66 – ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI	30
Art. 67 – IMPIANTI SPECIALI.....	31
Art. 68 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	31
CAPO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	31
Art. 69 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA SUPERIORE A MT 12	31
Art. 70 – CENTRALI TERMICHE	31
Art. 71 - AUTORIMESSE.....	32
Art. 72 – NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	32
Art. 73 – CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO	33
Art. 74 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO	33
Art. 75 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.....	33
CAPO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	34
Art. 76 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.....	34
Art. 77 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	34
Art. 78 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	36
Art. 79 – SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	36
Art. 80 – PIANI SEMINTERRATI.....	37
Art. 81 – PIANI INTERRATI.....	37
Art. 82 – SOTTOTETTI	38
Art. 83 – TRASLAZIONE DI QUOTE DI FABBRICATI ESISTENTI	38
Art. 84 – LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	38
ART. 85 – PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE UTILE	39
CAPO IV – PRESCRIZIONI VARIE	39
Art. 86 – NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	39
Art. 87 – ZOCCOLATURA	40
Art. 88 – ELEMENTI AGGETTANTI	40
Art. 89 – INTERCAPEDINI	40
Art. 90 – COPERTURE.....	40
Art. 91 – SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI.....	40
Art. 92 – USCITA DALLE AUTORIMESSE – RAMPE CARRABILI	41
Art. 93 - MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI, CANCELLI ED ANNESSI.....	41
Art. 94 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.....	41
Art. 95 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	42
CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL’ARREDO URBANO	42
Art. 96 – ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	42
Art. 97 – TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI	42
Art. 98 – ANTENNE RADIO TELEVISIVE	43
Art. 99 – DECORO ED ARREDO URBANO.....	43
Art. 100 – MOSTRE, VETRINE ED INSEGNE IN GENERE.....	43
Art. 101 – TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO	43
Art. 102 – TABELLE E NUMERI CIVICI	44

Art. 103 – ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE STORICO -----	44
Art. 104 – RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO -----	44
Art. 105 – PARCHEGGI -----	44
ART.106 – PARCHEGGI ESISTENTI-----	45
CAPO VI –DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI -----	45
Art. 107 – NORME EDILIZIE-----	45
Art. 108 – NORME IGIENICHE-----	46
Art. 109 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA-----	46
Art. 110 – MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO -----	46
Art. 111 – AGRITURISMO-----	47
Art. 112 – CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI---	47
Art. 113 – STALLE E CONCIMAIE -----	47
TITOLO III - CONCESSIONI PARTICOLARI-----	48
CAPO I – DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI) E DELLE CAVE DISMESSE-----	48
Art. 114 – MODALITA’ PER L’INSTALLAZIONE -----	48
Art. 115 – DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI -----	48
Art. 116 – DOMANDA DI CONCESSIONE-----	48
Art. 117 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE-----	49
Art. 118 –Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari -----	49
Art. 119 – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE-----	49
Art. 120 – NORME PER L’ACCESSIBILITÀ AI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI -----	50
Art. 121 – DIVIETI-----	50
Art. 122 – CAVE DISMESSE -----	50
TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI-----	50
CAPO I – DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI -----	50
Art. 123 – CAMPEGGI LIBERI-----	50
Art. 124 – INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE -----	51
Art. 125 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI E TEMPORANEE -----	51
Art. 126 – DEPOSITI DI MATERIALE SU AREE SCOPERTE-----	57
Art. 127 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SOTTOSUOLO PUBBLICO-----	57
Art. 128 – ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCE IN GENERE -----	58
Art. 129 – ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI-----	58
Art. 130 – TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE-----	58
Art. 131 – APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO-----	59
Art. 132 – PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI-----	59
CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE -----	60
Art. 133 – SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO -----	60
Art. 134 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI -----	60
Art. 135 – ATTREZZATURE BALNEARI-----	60
Art. 136 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE ISTANZE DEI P.U.E. -----	60
Art. 137 – MODULISTICA -----	62
Art. 138 – NORME ABROGATE-----	62
Art. 139 – CORRELAZIONE TRA N.T.A. VIGENTI E R.E. -----	62
Art. 140 – MONITORAGGIO DELLE ATTIVITA’ -----	62
Art. 141 – ATTI UNILATERALI -----	62
Art. 142 “Norma transitoria -----	62
GLOSSARIO -----	62
DEFINIZIONI URBANISTICHE -----	62
CENTRO ABITATO-----	62
TERRITORIO URBANIZZATO-----	63

SUPERFICIE TERRITORIALE (St) -----	63
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) -----	63
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It) -----	63
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If) -----	63
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) -----	63
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) -----	63
DENSITA' TERRITORIALE (Dt). -----	63
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) -----	63
COMPARTO -----	63
CUBATURE E SUPERFICI UTILI ESISTENTI -----	63
DEFINIZIONI EDILIZIE -----	63
EDIFICIO UNIFAMILIARE -----	63
SAGOMA DELL'EDIFICIO -----	63
FRONTE DELL'EDIFICIO -----	64
AREA DI PERTINENZA -----	64
PERTINENZA EDILIZIA -----	64
SUPERFICIE PERMEABILE (SP) -----	64
SUPERFICIE COPERTA Sc -----	64
SUPERFICIE LORDA (SL) -----	64
VOLUME COSTRUIBILE (V) -----	64
VOLUME DELL'EDIFICIO -----	64
VOLUME IN FRANCHIGIA -----	64
ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H - mt) -----	65
DISTANZA DI UN EDIFICIO -----	65
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE -----	65
DESTINAZIONI D'USO -----	71
TAVOLA SINOTTICA DEGLI INTERVENTI -----	72
ALLEGATO A -----	88

TITOLO I - COMPETENZE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve come R.E., ha per oggetto quanto indicato dalla L.R. n. 18/83 e succ. mod. ed int.
2. Nel presente Regolamento si intendono:
 - a) per Dirigente il Dirigente del Settore competente del Comune;
 - b) per titolo abilitativo, la concessione, l'autorizzazione, la denuncia di inizio dell'attività o la comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985 che abilitano il proprietario dell'immobile, o gli altri aventi diritto, alla realizzazione dell'intervento edilizio

CAPO II - PROCEDIMENTI RELATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

SEZIONE I - SOGGETTI

Art. 2 – SOGGETTI AVENTI TITOLO E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. E' legittimato ad ottenere la concessione o l'autorizzazione edilizia, il proprietario o altro titolare di diritto reale ai sensi della legge civile. Possono richiedere ed ottenere le autorizzazioni per le opere di cui al comma 5 dell'art. 60 della Legge Regionale 12 aprile 1983 n. 18 (e succ. mod. ed int.), oltre ai soggetti predetti anche i legittimi possessori o detentori dell'immobile.
2. Il proprietario o chi ne ha titolo deve richiedere al Dirigente la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.
3. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.
4. In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - a) il delegato dei soggetti sopra indicati;
 - b) gli organi delle procedure fallimentari debitamente autorizzati;
 - c) il commissario giudiziale.
5. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una formale dichiarazione. In ogni caso la concessione o autorizzazione sarà rilasciata solo previa esibizione del documento comprovante il titolo dell'avente diritto.
6. Per le opere di carattere condominiale, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.
7. I soggetti indicati nei commi precedenti sono altresì legittimati alla procedura di denuncia di inizio attività e a quella di cui all'art. 26 L. 47/85.

SEZIONE II – CONCESSIONE EDILIZIA

Art.3 – OPERE SOTTOPOSTE A CONCESSIONE EDILIZIA

1. Sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:
 - a) le nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
 - b) le demolizioni totali o parziali di manufatti esistenti, con contemporanea ricostruzione, di edifici in tutto od in parte diversi dai precedenti;
 - c) gli ampliamenti e sopraelevazioni così come definiti dal presente Regolamento;
 - d) le opere di ristrutturazione così come definite dal presente Regolamento;
 - e) l'installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
 - f) la costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature, qualora prevedano la realizzazione di nuovi volumi;
 - g) la realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale, fatta eccezione per le opere pubbliche dei Comuni, dove la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia;
 - h) l'esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride, quando non interessano impianti pubblici o di pubblico interesse;
 - i) la realizzazione di opere e costruzioni interraste interessanti il suolo pubblico o privato ad esclusione delle autorimesse da realizzarsi ai sensi dell'Art.9 L.122/89;

- j) la realizzazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - k) gli interventi volti a mutare la destinazione d'uso, al di fuori di una stessa categoria indicata nel presente Regolamento da realizzarsi attraverso l'esecuzione di opere a ciò preordinate, fermo rimanendo per gli spazi coperti e scoperti, destinati a parcheggio, quanto previsto dall'art. 106;
 - l) le opere di costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, aree attrezzate ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili ecc.);
 - m) la realizzazione di muri di sostegno, fatta eccezione per opere di modesta entità (h.max.fuori terra mt.1,50), necessarie per la sola sistemazione interna dei lotti;
 - n) la realizzazione su suolo pubblico o privato di chioschi e similari (vendita di giornali, generi alimentari, bar, chioschi per fiori), quando richiedono l'allaccio ai pubblici servizi e non costituiscono pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici od attività già esistenti: Le opere che comportano occupazione di suolo pubblico dovranno inoltre osservare quanto contenuto nel Regolamento per l'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico vigente, fatte salve eventuali modifiche di legge;
 - o) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio comunale;
 - p) la realizzazione di soppalchi;
2. le varianti minime, ai sensi dell'art. 15 Legge 47/1985, sono soggette a domanda prima della comunicazione di fine lavori;
- 3 la concessione edilizia può essere:
- a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
 - b) onerosa; l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
 - c) convenzionata.

Art. 4 – PRESENTAZIONE ED ESAME DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

1. La domanda di concessione, completa di tutti gli allegati deve essere presentata al Settore Edilizia Privata dell' Area Urbanistica.
2. Al momento della presentazione, previa verifica da parte dell'ufficio competente della corrispondenza della documentazione allegata a quella richiesta, è rilasciata all'interessato una "Ricevuta di presentazione" con indicazione della data di arrivo, del numero della pratica. Il nominativo del responsabile del procedimento sarà tempestivamente comunicato all'interessato.
3. La mancanza di documenti e/o elaborati comporta la irricevibilità della richiesta.
4. L'esame delle domande di concessione deve avvenire per tipologie d'intervento seguendo il numero progressivo di presentazione ed i criteri indicati dal Dirigente per l'esame delle varie tipologie.
5. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico il Dirigente può autorizzare motivatamente il responsabile del procedimento a derogare all'ordine cronologico di presentazione delle istanze.

Art.5 - DOMANDA DI CONCESSIONE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

1. La richiesta di concessione edilizia è inoltrata al Dirigente dall'avente titolo e deve contenere generalità, residenza e codice fiscale. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici in 3 copie ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
 - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione, ai sensi del precedente art. 2;
 - b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, sottoscritta dal richiedente, attestante che l'area interessata non sia stata già asservita da precedenti concessioni e licenze edilizie e che non presenti servitù di inedificabilità;

- c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- e) planimetria dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti; per gli interventi sull'esistente è inoltre richiesto rilievo quotato delle parti di immobile con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, di almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti: planimetria catastale in scala 1:1000/1:500 con rappresentazione del perimetro del lotto interessato dall'intervento, della sagoma di massimo ingombro dell'opera da realizzare con indicazione delle distanze dai confini di proprietà, nonché con l'individuazione delle eventuali aree di cessione;
- f) elaborati grafici di progetto comprendenti:
- planimetria catastale in scala 1:1000/1:2000 con il corretto inserimento della sagoma del fabbricato e del relativo lotto di pertinenza con indicazione dei distacchi dai confini;
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue dimensioni, quote generali relative alle distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e l'area circostante, sia essa pubblica che privata;
 - piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
 - per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare;
 - planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:200 per indicare:
 - ❖ tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - ❖ eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - ❖ impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - ❖ posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - ❖ particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimenti dei prodotti della combustione nel rispetto delle norme vigenti;
- g) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e alle norme di attuazione del P.R.G. e dei piani attuativi. Nella relazione il progettista deve asseverare il rispetto di tutte le norme contenute nel presente Regolamento nonché la conformità:
- alla L.13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - alla L.10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;

- alla L. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti
 - alla L.447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative.
- Tale asseverazione è redatta ai sensi dell'art. 481 C.P.
- h) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L.46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4 comma 2°, del D.P.R., 447 del 06.12.1991 (da inoltrarsi prima dell'inizio dei lavori);
- i) documentazione per la prevenzione incendi:
- parere favorevole del Comando dei Vigili del Fuoco, nei casi richiesti dal D.M.16.02.1982 e/o dalle tabelle A e B del D.P.R. 689/1969, ovvero la documentazione attestante la relativa richiesta da almeno 60 giorni;
- j) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11.03.1988, nei casi indicati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 01.03.1991;
- k) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - relazione con descrizione del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita).
3. Qualora siano necessari in relazione allo specifico intervento, il titolare dovrà trasmettere al competente Ufficio Comunale, prima del rilascio della concessione, i seguenti nulla osta e autorizzazioni da richiedersi a cura del medesimo ai competenti organi:
- a) Autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali per interventi sugli immobili assoggettati alla disciplina del D.L.vo 29.10.1999 n. 490; all'approvazione saranno allegati i disegni di progetto, vistati,
- b) Autorizzazione della Regione Abruzzo - Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- c) nulla osta Consorzio Industriale Val Pescara (A.S.I.) per interventi ricadenti nel nucleo industriale ASI;
- d) autorizzazione paesistica, ai sensi dell'art. 151 D.L.vo 29.10.1999 n. 490, nei casi non subdelegati al Comune.
4. Il Responsabile del procedimento può in ogni caso richiedere, all'interessato, altra documentazione eventualmente necessaria.
5. Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato all'ottenimento dei suddetti atti di consenso.
6. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
7. Gli elaborati sopra citati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato le generalità la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il

timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia di riferimento.

Art. 6 - ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta di concessione;
 - b) generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni/nulla osta/pareri di competenza di organi esterni al comune ove necessari; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, della Commissione Urbanistica Edilizia; qualora le decisioni del Dirigente non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
 - j) la menzione della proposta motivata del responsabile del procedimento in relazione al provvedimento finale;
 - k) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri concessori ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977, della L.R. 13/98 e successive, della deliberazione Consiliare di recepimento ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi specificatamente previsti dalla normativa vigente.
3. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene.
4. La concessione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati.

Art. 7 - PROROGA E DECADENZA

1. Le concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, i quali devono, comunque, essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Nei casi di edifici mono e bi - familiari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentito un ulteriore periodo di due anni per la ultimazione dei lavori.
2. Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente in relazione alla mole delle opere da realizzare o alle sue particolari caratteristiche costruttive
3. Qualora, entro i termini suddetti, i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
4. Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della richiesta del certificato di abitabilità e agibilità.
5. Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Dirigente, con lettera raccomandata, l'avvenuto inizio lavori ed il completamento degli stessi. Fermo restando quanto previsto dai precedenti commi, in caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra, il concessionario è tenuto a corrispondere una sanzione pari ad 1/20 del contributo concessorio.

6. E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
7. La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
8. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
9. La concessione decade automaticamente per decorso del termine qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza è pronunciata, a meri fini dichiarativi, dal Dirigente con apposito atto e notificata all'interessato.
10. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
11. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione con apposito provvedimento del Dirigente.

Art. 8 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. La concessione comporta il pagamento, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge, a carico del concessionario, di un contributo commisurato:
 - all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, come stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge;
 - all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, da determinarsi secondo le prescrizioni della L.R. n.13/98 e succ. mod. ed int. ;
 - all'incidenza della quota relativa al costo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.R. n.13/98 e succ. mod e int. .
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune (secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione) in unica soluzione ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali all'atto del rilascio della concessione edilizia, secondo quanto stabilito dall'art. 47 della legge 457/78 previa prestazione delle opportune garanzie di cui all'art. 13 della legge 14 - 01 - 1978 n. 1.
3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione da realizzare su suolo pubblico.
4. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere detratto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione unitamente all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.
5. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.
6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite con apposita delibera di Consiglio e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere o dalla data di scadenza della validità della concessione edilizia, eventualmente prorogata quando l'edificio risulti ultimato strutturalmente e definito nelle linee di massimo ingombro. E' fatta salva la previsione di cui all'art. 53 lett. e) 3° comma;
7. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione pari all'importo dovuto.

SEZIONE III – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 9 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Sono assoggettate ad autorizzazione gratuita le opere di cui alle categorie b), c) e d) dell'art. 30 della legge regionale 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, e le altre opere per le quali essa sia prevista da norme dello Stato e della Regione Abruzzo. In particolare sono soggette ad autorizzazione gratuita l'occupazione temporanea del suolo pubblico o privato, quale:

- l'installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili e/o precarie;
- l'installazione di chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale, con autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico, rilasciata a tempo determinato;
- l'installazione di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;
- il collocamento o modifica di tende, tettoie su spazi pubblici.

Le opere che comportano occupazione di suolo pubblico dovranno inoltre osservare quanto contenuto nelle norme vigenti per l'occupazione del suolo e del sottosuolo;

Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita le seguenti opere:

- opere edilizie degli adeguamenti degli scarichi;
- opere edilizie per lo smaltimento dei liquami e dei fanghi;
- la realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati;
- la costruzione o demolizione di muri di sostegno (h max fuori terra mt 1,50) necessari per la sola sistemazione interna dei lotti;
- il collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- il rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;
- l'installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- la trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, qualora comportino la realizzazione di opere esterne;
- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, ed installazione di macchinari esterni per il condizionamento e la refrigerazione, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi del D.L.vo 29.10.1999, n. 490 ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
- la realizzazione e modificazione di cappelle gentilizie nel rispetto di quanto previsto dal vigente Regolamento Cimiteriale, con esclusione dei sepolcreti e monumenti funerari in genere le cui istanze dovranno essere inoltrate direttamente al competente Ufficio Cimiteri;
- l'installazione di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti di radio e televisione;
- la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/89.;
- le opere occorrenti per destinare a parcheggi pubblici o privati volumi aventi altra destinazione d'uso.

2. Sono altresì soggette ad autorizzazione edilizia, anche se sottoposte a vincoli previsti dal D.L.vo 29.10.1999, n. 490:

- a) le opere costituenti pertinenze dei fabbricati o gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attività già esistenti, che non comportino aumento di volume e di superfici utili quali:
- sistemazioni esterne, scale di sicurezza, gazebi, tettoie a carattere precario, ecc.;
 - l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
 - le opere di demolizione e recupero del sedime, parziale o totale, di fabbricati esistenti, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della L. 142/1990, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
4. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.
5. Sono altresì soggetti ad autorizzazione, in alternativa al regime di denuncia di inizio attività (D.I.A.), gli interventi elencati nel successivo art. 13 comma 1.

Art. 10 – RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Dirigente dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti a pena di inammissibilità della stessa:
 - a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dal precedente art. 5;
 - b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000 / 1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - c) cinque copie degli elaborati grafici;
 - d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento in quattro copie;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
 - f) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive e, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - g) eventuali approvazioni ai sensi del D.L.vo 29.10.1999 n. 490;
 - h) eventuali autorizzazioni ai sensi dell'art. 151 del D.L.vo 29.10.1999 n. 490 ;
 - i) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10 x 15 , rilegate in formato UNI A4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa
3. Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere in testata: l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia di riferimento

Art. 11 – RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE

1. Per tutti gli interventi per i quali è richiesta l'autorizzazione edilizia il termine per il rilascio è di 60 o 90 giorni secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti.
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione s'intende accolta qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 90 giorni dal deposito della richiesta.
3. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Dirigente del loro inizio.
4. Per i seguenti interventi:
 - a) pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - b) occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
 - c) demolizioni, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 l'istanza per l'autorizzazione s'intende accolta qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 60 giorni dal deposito della richiesta
 In tal caso il richiedente può dare inizio ai lavori previa comunicazione al Dirigente del loro inizio

- 5 L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.

Art. 12 - DECADENZA

1. L'autorizzazione decade automaticamente qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio.
2. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

SEZIONE IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 13 – INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

4. Sono realizzabili con denuncia di inizio attività, in alternativa alla autorizzazione edilizia, i seguenti interventi:
 - a) a manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio così come definiti dall'art. 30 lett. b), c) e d) della L.R. n. 18/83 (e succ. mod. ed int.)
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- 2 Sono soggette a denuncia di inizio attività, in alternativa alla relazione asseverata, ai sensi dell'art.26 Legge n. 47/1985, le opere interne.
- 3 Altresì, sono soggette a denuncia di inizio attività, in alternativa alla concessione edilizia, le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. In tali casi i termini di validità della denuncia coincidono con i termini di validità della concessione edilizia.
- 4 Sono ammesse varianti alla D.I.A. nel rispetto dei termini di validità fissati dalla prima comunicazione;
- 5 Gli interventi di cui ai commi precedenti, che interessino immobili vincolati ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.L.vo 29 ottobre 1999 n.490, possono essere soggetti a D.I.A., previa approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali;
- 6 Gli interventi di cui ai commi precedenti che interessino immobili vincolati ai sensi dell'art.139 del D.L.vo 29 ottobre 1999 n.490, possono essere soggetti a D.I.A., previa autorizzazione dell'intervento da parte degli Enti preposti.

Art. 14 – MODALITA'

1. Per gli interventi di cui all'articolo precedente, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori, l'avente titolo deve presentare al Dirigente la denuncia di inizio di una delle attività previste nell'articolo precedente, accompagnata da una relazione, compilata in base all'apposito modello, e sottoscritta da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia presentata anche su supporto magnetico vale anche come comunicazione di inizio lavori. Il dirigente del settore entro il termine per l'inizio dei lavori, qualora sia riscontrata l'assenza di una delle condizioni stabilite per il legittimo esercizio della denuncia di inizio dell'attività, notifica agli interessati

l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

2. La suddetta asseverazione comprende sempre:
- a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi, fatta eccezione per le opere di manutenzione straordinaria;
 - b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure degli Indirizzi di qualità architettonica;
 - c) le eventuali approvazioni, nulla osta e vincoli pertinenziali relativamente ai parcheggi.
5. Qualora la denuncia di inizio dell'attività venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di concessione, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte della concessione al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio della concessione stessa. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di abitabilità-agibilità.
4. Le opere denunciate devono essere eseguite entro tre anni dalla data di inizio lavori ed il progettista deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

SEZIONE V – COMUNICAZIONE (ART. 26 L. 47/85)

Art. 15 – COMUNICAZIONE OPERE INTERNE

1. Le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati ed approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile sono soggette a comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/1985 in alternativa della Denuncia di Inizio di Attività di cui all'art. 13 comma 2 del presente Regolamento.
2. comunicazione abilita all'esecuzione degli interventi, la verifica sarà rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26 della legge 47/1985.

SEZIONE VI - REGIME LIBERO

Art. 16 - REGIME LIBERO

1. Fra gli interventi soggetti a regime libero sono annoverati i seguenti:
- a) manutenzione ordinaria così come definito dall'art. 30 lett. a) Legge n. 18/1983;
 - b) abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini;
 - c) mutamento di destinazione d'uso senza opere all'interno della stessa categoria fermo rimanendo invece, per gli spazi coperti e scoperti destinati a parcheggi quanto disposto al successivo art. 103/bis;
 - d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni, semprechè non comportino opere murarie e rimodellamento del terreno;
 - e) recinzioni dei terreni quando realizzati con paletti infissi al suolo e rete metallica o con altro materiale leggero e precario;
 - f) tutte le opere per cui non è richiesta la concessione edilizia, autorizzazione edilizia, DIA né comunicazione ex art. 26 L. 47/85.

SEZIONE VII – CERTIFICAZIONI**Art. 17 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

6. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 indica, per ciascun immobile (o parte di esso) la destinazione di zona urbanistica o sottozona e gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di riferimento.
- 2) Nei casi di immobili ricadenti in più zone omogenee distinte nel P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato di destinazione urbanistica.
- 3) La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, diretta al Dirigente, è redatta in due copie su apposito modello completo di planimetria e deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto.
- 4) A tale richiesta devono essere allegati un estratto di mappa ed un certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento.
- 5) Una copia della richiesta con la data di presentazione e il nominativo del responsabile del procedimento viene restituita al richiedente.
- 6) La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato rilasciato e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità dello stesso.
- 7) Il certificato è rilasciato dal Dirigente entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità fino a intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigente al momento del rilascio.
- 8) In caso di mancato rilascio nel termine suddetto, il certificato può essere sostituito da una autocertificazione dell'avente titolo redatta sulla base della attestazione di presentazione della richiesta di cui al precedente comma 4.

Art. 18 – CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

1. Il certificato di abitabilità e di agibilità, ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 425/94 viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.
2. Esso può essere richiesto al Dirigente dal proprietario dell'immobile, allegando:
 - a) il certificato di collaudo;
 - b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
 - c) la dichiarazione del direttore dei lavori certificante la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - d) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV. F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - e) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - g) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24-05-1988 n. 203 ;
 - h) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e successive modificazioni;
 - i) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14-06-1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

- j) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - k) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale.
7. Il Dirigente, entro trenta giorni provvede sulla richiesta; entro lo stesso termine può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali per accertare la sussistenza dei requisiti prescritti.
- a) Tale termine può essere interrotto, e per una sola volta, qualora l'Amministrazione richieda all'interessato eventuale documentazione integrativa necessaria per la definizione del procedimento.
 - b) In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità/agibilità si intende attestata.
 - c) In tal caso, il Dirigente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità/agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti.
 - d) In ogni caso la mancata presentazione a corredo della domanda di tutti i documenti elencati al precedente secondo comma, impedisce la formazione del silenzio-attestazione sull'istanza medesima.
 - e) E' consentito il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:
 - a) le parti comuni o di interesse generale risultino ultimate;
 - b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o agibilità parziale.

ART.19 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ

1. Con la denuncia d'inizio dei lavori ed al momento del rilascio o ottenimento del certificato d'abitabilità, nel caso di lavori di edilizia privata di nuove costruzioni o lavori di ristrutturazione di manufatti esistenti, è fatto obbligo al concessionario la presentazione di una dichiarazione cumulativa, rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori che attesti la regolarità dei versamenti contributivi ed assicurativi INPS, INAIL e Casse Edili da parte dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. La mancata esibizione della dichiarazione cumulativa, comporterà l'obbligo da parte del richiedente la concessione edilizia, di fornire le generalità della ditta (ragione sociale, sede, legale rappresentante ecc.).

SEZIONE VIII – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 20 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il responsabile del procedimento è individuato ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/90.
2. L'assegnazione delle pratiche ai responsabili del procedimento avviene sulla base dei criteri stabiliti dal Dirigente.
3. Il Dirigente può in qualsiasi momento del procedimento avocare a sé le istanze già affidate ad altri responsabili.
4. In tal caso egli diviene responsabile del procedimento. L'avocazione dell'istanza è comunicata al soggetto interessato e non interrompe il termine previsto per la conclusione del procedimento.

Art. 21 - COMPITI DEI DIRIGENTI DEI SETTORI DELL' AREA URBANISTICA

1. I Dirigenti emanano, secondo la normativa vigente, ordini di servizio e direttive sulla interpretazione delle norme e sulle linee di condotta che devono essere tenute dai responsabili del procedimento e dagli istruttori in ordine alle istanze.
2. I Dirigenti coordinano e controllano l'attività dei responsabili del procedimento, convocano eventuali conferenze di servizi e adottano i provvedimenti di competenza.
3. I Dirigenti organizzano e verificano il rispetto degli adempimenti e dei termini previsti da leggi e/o regolamenti, nonché i rapporti con enti e ordini professionali e organizzano gli uffici per i rapporti con il pubblico.

Art. 22 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

- a) Il responsabile del procedimento ha la facoltà per una sola volta ed entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, di invitare il richiedente a produrre i documenti ritenuti

- necessari ad integrare la documentazione, con conseguente interruzione del termine che ricomincia a decorrere per intero dopo l'adempimento da parte del privato.
- b) L'interessato deve presentare la documentazione integrativa, in unica soluzione, entro il termine di 60 giorni dalla data della richiesta; in ogni caso il procedimento può essere sospeso, su istanza dell'interessato, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni.
 - c) Qualora il termine assegnato per la presentazione della documentazione richiesta decorra senza che sia intervenuta la regolarizzazione da parte dell'interessato, il responsabile del procedimento redige la relazione di chiusura e archiviazione del procedimento stesso e la propone al Dirigente.
 - d) Nel caso l'interessato presenti nuova istanza di concessione o autorizzazione edilizia può fare riferimento alla documentazione valida in possesso dell'Amministrazione.

Art. 23 – COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. la propria Il responsabile del procedimento provvede entro 120 giorni all'istruzione della pratica, curando:
 - a) la raccolta degli atti che non competono al privato;
 - b) la verifica della compatibilità, congruità e conformità del progetto a tutta la disciplina urbanistico - edilizia ed alle altre discipline ad essa collegate;
 - c) la determinazione degli oneri di concessione e degli importi di altri eventuali oneri o garanzie finanziarie necessari;
 - d) la verifica degli schemi di atti, convenzioni, dichiarazioni, attestati, garanzie, fideiussioni o quant'altro necessario per il rilascio della concessione e per l'attuazione del relativo intervento;
 - e) le richieste, ove ritenute necessarie di pareri ai settori comunali competenti per problematiche specifiche, comprese la determinazione delle garanzie finanziarie e degli oneri scomputabili e la imposizione di eventuali condizioni di concessione.
2. Il responsabile del procedimento deve richiedere entro il termine di cui al comma 1, nei casi previsti dall'art. 36 del presente R.E., il parere della Commissione Urbanistica Edilizia.
3. Altresì il responsabile del procedimento, all'esito dell'attività istruttoria, redige la relazione conclusiva contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed, entro i successivi 20 giorni dal termine di cui al comma 1, formula una motivata proposta al Dirigente competente all'emanazione del provvedimento finale.

Art. 24 – PARERE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA

1. La Commissione Urbanistica Edilizia deve esaminare le pratiche edilizie trasmesse ed esprimere il proprio parere non vincolante entro il termine dei 120 giorni complessivamente assegnati per l'istruttoria di cui al precedente art. 23, comma 1.

Art. 25 - PROPOSTA MOTIVATA DI PROVVEDIMENTO FINALE

1. Nel caso che la Commissione Urbanistica Edilizia non abbia espresso il parere di competenza entro il termine di cui all'articolo precedente, il responsabile del procedimento, entro 20 giorni successivi alla scadenza del termine, predispone una "motivata proposta" e la trasmette al Dirigente, redigendo altresì eventuale relazione scritta sulle ragioni che hanno determinato il mancato rispetto del termine da parte della Commissione Urbanistica Edilizia.

Art. 26 – PROVVEDIMENTO FINALE

1. Nel termine di 15 giorni successivi al ricevimento della proposta, il Dirigente deve adottare il provvedimento conclusivo del procedimento.

SEZIONE IX – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI

Art. 27 – CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA

1. Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire Conferenze dei

Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14 L. 241/90 (e succ. mod. e int.).

1. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi, vengono verbalizzate e assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Art. 28 – CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA

1. Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14 L. 241/90 (e succ. mod. ed int.); in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco (o dall'Assessore delegato) o dal Dirigente.

Art. 29 – SPORTELLO UNICO

1. In attuazione del D.L.vo 31 marzo 1998 n. 112, le istanze relative ad interventi riguardanti attività produttive dovranno essere presentate allo Sportello Unico.
2. Il Regolamento dello Sportello Unico formerà oggetto di apposito provvedimento consiliare.

SEZIONE X – DISPOSIZIONI VARIE

Art. 30 – DEROGHE

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G., del P.P. di attuazione, di altri Piani o Programmi di settore, o a quelle del R.E., può essere rilasciata esclusivamente per opere o impianti pubblici e di interesse pubblico ai sensi dell'art. 64 della L.U.R. 18/83 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 31 – VOLTURE

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Dirigente ed allegando il relativo titolo.
2. In caso di rateizzazione degli oneri concessori, il richiedente dovrà presentare unitamente al titolo, voltura della polizza fideiussoria.

Art. 32 – OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione ai sensi dell'art. 2, comma 60 della L. 662/96.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.

Art. 33 – CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN SANATORIA

1. La richiesta di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della Legge n. 47/1985, ove ricorrano le condizioni di legge, può essere inoltrata al Dirigente, secondo le procedure di cui agli articoli precedenti.
2. Alla richiesta devono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
 - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
 - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
 - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ovvero autocertificazione nei modi di legge, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria;
 - d) documentazione fotografica.

Art. 34 – INTERVENTI EDILIZI AVENTI AD OGGETTO BENI AMBIENTALI DI CUI AL D.L.VO 29.10.1999 N. 490 E DI CUI ALLA L.R. 03-07-1996 N. 47

1. Qualora l'intervento edilizio abbia ad oggetto un bene paesistico per la cui modifica esteriore la relativa autorizzazione sia di competenza del Comune ai sensi della L.R. 3 luglio 1996, n. 47, gli elaborati progettuali integrativi da allegare alla domanda ai sensi degli artt. 5 e 10 sono i seguenti:

- a) 2 copie di studio di compatibilità ambientale nei casi in cui sia richiesto;
 - b) rilievo fotografico;
 - c) corografia in scala 1:25.000 con indicazione dell'area oggetto dell'intervento.
2. L'istanza di cui alla L.R. 47/96 deve essere contenuta nella domanda di concessione di autorizzazione edilizia e nella denuncia di inizio attività.

Art. 35 – PUBBLICITA'

1. Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/90, presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune, è data pubblicità alle istanze relative a richieste di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, a denuncia di inizio attività e comunicazione ex art. 26 L. 47/85.
2. ai provvedimenti di concessione ed autorizzazione edilizia sono pubblicati per estratto presso l'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e successivamente trasmessi all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.

Art. 36 - SANZIONI

1. Oltre a quanto prescritto dall'art. 46, comma 4 del presente Regolamento Edilizio, si applicano per le sanzioni le norme delle leggi statali e regionali vigenti.

CAPO III - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA

Art. 37 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - DEFINIZIONI E COMPITI

1. E' istituita la Commissione Urbanistica Edilizia, con il compito di esprimere parere consultivo nell'esercizio delle funzioni urbanistiche ed edilizie, con riferimento anche agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.
2. La Commissione esprime pareri non vincolanti sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia.
3. Esprime inoltre pareri preventivi per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza, su richiesta dell'interessato.
4. Il parere della Commissione è obbligatorio nei seguenti casi:
 - a) Proposte per la redazione e le varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, dei programmi integrati, dei progetti complessi e di ogni altro strumento urbanistico;
 - b) Proposte per la formazione del quadro di riferimento regionale (Q.R.R.), Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), piani di settore e progetti speciali territoriali regionali e/o provinciali; iniziative del Consiglio Comunale in materia urbanistica, assetto e uso del suolo;
 - c) Proposte relative alla formazione e/o modifica dei comparti; su dette proposte dovranno preventivamente esprimere il parere le Commissioni Consiliari permanenti urbanistica ed edilizia residenziale pubblica e privata;
 - d) Proposte relative ad interventi ricadenti in zone e/o su manufatti vincolati ai sensi del D.P.R. 22/10/1999 n. 490;
 - e) Proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio, Normativa Tecnica;
 - f) Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che comportino aumenti di volumetria.
 - g) Spostamenti di parcheggi di cui al successivo art. 106.

Art. 38 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione Urbanistica Edilizia è composta da:
 - a) il Sindaco o Assessore da lui delegato, con funzioni di Presidente;
 - b) 5 esperti scelti fra le seguenti categorie: architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocati.
 - c) 2 esperti in discipline ambientali, naturalistiche e storico - architettoniche;
 - d) il Comandante dei VV.FF.;
 - e) il Responsabile della A.S.L. competente;
 - f) il Dirigente del Settore Edilizia Privata dell'Area Urbanistica o suo delegato.

- 2 Il Sindaco procede alla nomina e costituzione della
Commissione Urbanistica Edilizia entro 60 gg. dall'insediamento;
- 3 Ai lavori della Commissione sono invitati a partecipare, senza
diritto di voto i Presidenti delle Commissioni Consiliari Urbanistica ed Edilizia Pubblica e
Privata, o, in sostituzione, i vicepresidenti, nonché il Presidente della Commissione
Consiliare di garanzia;
- 4 I componenti esterni, di cui al comma 1 - lett. b) e c), sono
scelti dal Sindaco, sulla base di curricula professionali presentati in conformità alle
indicazioni del relativo bando pubblico.
- 5 I componenti nominati, di cui al comma 1 - lett. b) e c),
rimangono in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco, sono rieleggibili soltanto
per il successivo mandato e proseguono le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
- 6 I componenti decadono dalla carica quando risultano assenti
senza giustificato motivo a tre sedute consecutive o per rinuncia scritta. Il componente
decaduto è sostituito da altro esperto nominato dal Sindaco con le modalità descritte.
- 7 Ai commissari è riconosciuto un gettone di presenza nella
misura prestabilita con atto di Giunta Comunale.

Art. 39 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - ADUNANZE

1. La Commissione Urbanistica Edilizia si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno, su convocazione dello stesso almeno tre giorni prima della data della riunione con invito scritto e nei casi d'urgenza almeno il giorno prima. In caso di assenza del Presidente, presiede la commissione il componente più anziano d'età.
2. Le adunanze sono valide quando interviene almeno la maggioranza dei componenti.
3. I pareri vengono espressi a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.
4. La Commissione per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di convocare i progettisti alle adunanze.
5. I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti elaborati da loro stessi o da professionisti comunque interessati, parimenti debbono astenersi in ordine ai progetti ai quali siano interessati loro parenti o affini entro il 4° grado.
6. Dell'esercizio delle facoltà di cui al quarto comma e dell'osservanza della prescrizione di cui al comma che precede, deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.
7. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

Art. 40 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - VERBALI

1. I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.
2. Quando la Commissione ritenga di non dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne diffusamente i motivi.
3. I verbali sono firmati dal Segretario e dal Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia.
4. Il parere espresso dalla Commissione deve essere inserito, a cura del segretario, nel fascicolo della domanda o proposta e deve essere richiamato negli ulteriori provvedimenti.
5. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

Art. 41 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - FUNZIONAMENTO

1. Il segretario della Commissione è scelto dal Sindaco o da suo delegato tra il personale in servizio nel Settore Edilizia Privata dell'Area Urbanistica, con qualifica funzionale non inferiore alla sesta.

2. Oltre ai soggetti sopra richiamati possono essere invitati dal presidente della Commissione Urbanistica Edilizia, per questioni specifiche e senza diritto di voto, altri dirigenti e funzionari del Comune ed anche dirigenti e funzionari di altri enti ed uffici.
3. Il Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia può costituire per l'esame dei singoli argomenti, sottocommissioni istruttorie, nell'ambito delle quali nomina il relatore assegnando un termine per il deposito della relazione, con proposta di parere per la Commissione.
4. In caso di inadempienza la Commissione Urbanistica Edilizia esprime il proprio parere sulla base della relazione illustrativa redatta dall'ufficio preposto.
5. Gli uffici, per ogni argomento sottoposto alla Commissione Urbanistica Edilizia, redigono una relazione illustrativa contenente tutti gli elementi necessari per il parere della Commissione entro 120 giorni o nel minor termine assegnato dal Presidente della Commissione.
6. Non possono essere sottoposti all'esame della Commissione argomenti privi della relazione dell'ufficio competente, finché non sia decorso il termine di cui al comma precedente.
7. Decorso inutilmente il termine assegnato all'ufficio, la Commissione esprime ugualmente il proprio parere.

CAPO IV – PARERE PREVENTIVO SU PROGETTI PRELIMINARI

Art. 42 – DEFINIZIONE

1. Il parere preventivo è l'atto con il quale la Commissione Urbanistica Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

Art. 43 – RICHIESTA

- 1 L'avente titolo a chiedere con istanza diretta una concessione od un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Dirigente un parere preventivo della Commissione Urbanistica Edilizia su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
 - a. piani urbanistici attuativi;
 - b. immobili vincolati;
 - c. interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
- 2 Il progetto preliminare deve comprendere tutti gli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione Urbanistica Edilizia.

Art. 44 – COMUNICAZIONE

- 1 Il parere preventivo è comunicato dal Dirigente al richiedente, entro 90 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Il parere preventivo non esclude il successivo normale procedimento per l'approvazione del progetto definitivo.
4. Tale parere preventivo è vincolante per la Commissione Urbanistica Edilizia in caso di successivo esame relativo alla stessa istanza.

CAPO V – NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

Art. 45 – COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

- 1 Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Dirigente la data di inizio dei lavori utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori, per accettazione della nomina.

2. Prima di tale comunicazione la concessione è priva di efficacia. Essa resta, altresì, priva di efficacia dal momento della rinuncia del Direttore dei Lavori o della revoca dell'incarico e fino al ricevimento, da parte del Comune, della sostituzione con relativa accettazione.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate:
 - a) la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 se non inviata precedentemente;
 - b) il progetto relativo alla sicurezza degli impianti ai sensi della L. 46/90, se non inviato precedentemente;
 - c) atto di vincolo a parcheggio registrato e trascritto, ove contemplato;
 - d) atto unilaterale di cessione al comune delle aree per allargamento e/o sistemazione della viabilità, registrato e trascritto, ove contemplato;
 - e) trascrizione della concessione edilizia, nel caso di asservimento di lotti, ai sensi dell'art. 60, comma 4 della L.R. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 46 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Dirigente che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione, l'autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Genio Civile, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se è accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procede ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 47/1985 e degli artt. 8 e seguenti della L.R. 13-07-89 n. 52.
5. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Dirigente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 47 – CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal responsabile della sicurezza.
4. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni, di qualsiasi genere, su fabbricati prospicienti aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi per impedire la propagazione di polveri. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.
5. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.
6. In tutti i cantieri temporanei o mobili dovranno essere applicate le norme vigenti in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro di cui D.L.vo 626/94.

Art. 48 – CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora in seguito all'esecuzione dei lavori effettuasse ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, deve informarne il Dirigente, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.L.vo n. 490/99).

Art. 49 – VARIANTI AI PROGETTI

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato le modifiche della superficie utile, della sagoma del volume e della destinazione d'uso e variazioni planimetriche oltre i limiti previsti dall'art. 2 L.R. 52/89.
3. Le suddette varianti devono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di una nuova concessione edilizia con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.
4. Sono varianti non essenziali quelle non ricomprese nel precedente comma 2. Per queste si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della L. 47/85 e all'art. 2 comma 60 della L. 662/96.

Art. 50 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione, autorizzazione edilizia o denuncia di inizio dell'attività e comunicata al Dirigente entro 30 giorni dalla fine dei lavori, inviando apposito modello predisposto dal Comune firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 51 – TOLLERANZA ESECUTIVA

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 3% nelle misure sia sul piano orizzontale, che nelle misure sul piano verticale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 52/89.
2. Le tolleranze di cui al comma precedenti non sono ammesse quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi.

CAPO VI – PIANI ATTUATIVI

Art. 52 – DEFINIZIONE

1. I piani attuativi precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
2. Vi rientrano in particolare:
 - a) piani particolareggiati;
 - b) piani per l'edilizia economica e popolare;
 - c) piani per gli insediamenti produttivi;
 - d) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
 - e) piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata;
 - f) programmi integrati;
 - g) programmi di recupero urbano.
3. I piani attuativi sono normati dall'articolo 18 all'articolo 30/ter della L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dalle norme statali in quanto applicabili.

Art. 53 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA – RICHIESTA

1. Ai fini dell'approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al dirigente del settore Assetto del Territorio.
2. La richiesta di approvazione, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
3. Dei soggetti sopracitati devono essere riportate generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

4. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.R.G. ed in conformità alle norme di cui alla L.R. n. 18/83 e successive modificazioni e integrazioni, è la seguente:
1. elaborati relativi allo stato di fatto:
 - estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area stralcio delle norme di attuazione;
 - estratto di mappa catastale in scala 1:1000 - 1:2000, con indicazione dei limiti di proprietà e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc;
 - planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - ❖ rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - ❖ costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - ❖ elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - ❖ viabilità e toponomastica;
 - ❖ altri eventuali vincoli;
 - piante schematiche di tutti i piani degli edifici in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate; possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
 - sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.
 2. elaborati di progetto:
 - planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili e le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
 - progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
 - norme tecniche di attuazione.
 3. relazione Geologica - Geotecnica:
 - dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.
 4. relazione illustrativa, che deve contenere:
 - l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti;
 - l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;

- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
 - l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
 - i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
 - la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.
5. schema di convenzione: lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17-06 - 1942, n. 1150 e dall'art. 23 della L.R. 18/83. In particolare, per i piani attuativi di iniziativa privata, essa prevede almeno:
- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 - 09 - 1964, n. 847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al comune;
 - i tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22 - 04 - 1994, n. 425 dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale da realizzare a cura del comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 10/1977 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
 - i progetti planovolumetrici degli edifici e i progetti esecutivi delle opere ed i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, questi ultimi portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'articolo 4 della legge 10/1977;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a dieci anni.
 - Ai fini della completa infrastrutturazione del territorio il Comune e il proponente possono convenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 07-07-1990, n. 241 che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano realizzate dal secondo a scomputo del contributo di cui all'art. 3 della legge 28 - 01 - 1977, n. 10. In tal caso il soggetto attuatore deve obbligarsi comunque alla integrale infrastrutturazione dell'ambito territoriale interessato secondo il progetto concordato con il Comune. Limitatamente ai comparti edificatori previsti nel P.R.G. può essere scomputato anche il contributo di cui all'art. 6 L. 10/1977 (ovvero il costo di costruzione) per le opere di urbanizzazione da realizzare, qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione realizzate o da realizzarsi sia superiore agli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto non espressamente regolato si rinvia alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 54 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA – RICHIESTA

1. La documentazione da allegare ai piani attuativi di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 55 – APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, sentito il parere Commissione Urbanistica Edilizia, sono approvati dal Comune con le procedure degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e successive modificazioni. L'esecuzione, quando sia affidata ai proprietari, è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

TITOLO II - Prescrizioni Igienico – Sanitarie e Costruttive
CAPO I – PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE

Art. 56 – OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI

1. Le costruzioni di edilizia abitativa dovranno osservare quanto prescritto nei successivi articoli del presente regolamento e dalle altre disposizioni di leggi statali e regionali.

Art. 57 – SALUBRITA' DEL TERRENO

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno oggetto di edificazione é umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.
3. In ogni caso è obbligatoria l'adozione di provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.
4. Nella sistemazione degli spazi esterni dei fabbricati, siti in zone residenziali, le superfici pavimentate vanno contenute al massimo al fine di favorire la permeabilità del suolo e i ricarichi di falda.
5. Di norma la superficie lasciata a terreno nudo o coperta da manti artificiali comunque filtranti non può essere inferiore al 50% della differenza fra superficie del lotto e superficie coperta, fatte salve le prescrizioni più restrittive di altri strumenti e norme urbanistiche vigenti.

Art. 58 – ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. I locali, classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.
3. Nel caso di locali classificati, nel successivo art. 76, come A2 é sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota di pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.
5. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò da una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.
6. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

7. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
8. Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 89.
9. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.
10. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
11. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo sperimentate tecnologie.

Art. 59 – ISOLAMENTO TERMICO

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni integrali di fabbricati esistenti per tutti i locali classificati nel successivo art. 76 come categorie A e S1 deve essere rispettata la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.
2. Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori, presso il competente ufficio comunale, allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare ai sensi della Legge 10/91 la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmato dal committente e dal progettista.
3. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima dell'inizio dei lavori, solo se espressamente richiesto nel provvedimento concessorio.
4. Nel caso di varianti e/o di modifiche sostanziali al progetto originario il committente deve depositare la documentazione, secondo quanto già previsto nel precedente secondo comma.

Art. 60 – ISOLAMENTO FONICO

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 76 come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei per l'isolamento fonico.
2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumore e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.
3. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db. per frequenza fra 100 e 300 Hz. misurate con metodi normalizzati.
4. Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.
5. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 61 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

1. In base alla legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
 1. acque provenienti da utilizzazioni per usi civili;
 2. acque provenienti da utilizzazioni per usi industriali;
 3. acque meteoriche provenienti da insediamenti di ogni tipo.

- 2 Gli scarichi degli insediamenti civili sono quelli definiti dalla L. 17 maggio 1995 n. 172 (e succ. mod. ed int.).
- 3 Sono assimilabili a quelli provenienti da insediamenti abitativi gli scarichi provenienti da qualsiasi attività che siano conformi a quanto indicato dalla normativa statale e regionale.

Art. 62 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE

1. Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa vigente per il servizio della fognatura urbana vigente.

Art. 63 – RIFORMIMENTO IDRICO

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 76, come A1, A2, e S1 deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.
2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art. 64 – IMPIANTO ELETTRICO

1. La costruzione, la modifica e l'ampliamento degli impianti e delle opere elettriche ed elettroniche negli edifici che contengono locali classificati come A ed S nel successivo art. 76, devono essere realizzati sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato da un tecnico abilitato, ai sensi della Legge 46/1990 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/1991).
2. Il progetto dovrà garantire la sicurezza e la stabilità delle strutture ed evitare qualsiasi pericolo a garanzia della pubblica incolumità ai sensi della L. 186/1968 e deve essere conforme alle norme del Comitato Elettrostatico Italiano (CEI), nonché alle direttive CEE.
3. Il progetto di cui al comma 2 è depositato in duplice copia:
 - a) presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative vigenti;
 - b) presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

Art. 65 – DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

1. Il deposito temporaneo in attesa del conferimento dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli destinati alla raccolta differenziata ove essa sia istituita, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel Regolamento dei servizi di smaltimento dei rifiuti urbani, da adottare ai sensi della normativa vigente.

Art. 66 – ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

1. Tutti i locali classificati, nel successivo art. 76, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
3. Tutte le emissioni in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa che possa produrre inquinamento atmosferico devono essere adeguate alle norme fissate dal D.P.R. 203/88 ed alle successive modificazioni ed integrazioni emanate sia a livello nazionale che regionale.

Art. 67 – IMPIANTI SPECIALI

1. Nei casi di adozioni di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione Comunale, su parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.
2. Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto, prima dell'effettivo rilascio della concessione sarà presentato il progetto esecutivo dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'ASL e da un tecnico abilitato.
3. Per tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

Art. 68 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

- a) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, ed iscritti nella prima classe (vedi T.U. delle leggi sanitarie e decreti ministeriali attuativi), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti da eventuali locali abitabili.
- b) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L. ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**Art. 69 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA SUPERIORE A MT 12**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza superiore a mt 12 devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - a) le scale ed i vani degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
 - b) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei ballatoi che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a mt 1,05 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
 - c) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 500 per piano. Per superfici maggiori è necessario incrementarne proporzionalmente il numero ovvero, isolare il vano scala, e renderlo a prova di fumo interno, con filtro avente cammino di ventilazione, anche forzata di sezione adeguata;
 - d) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
 - e) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno con infisso di superficie minima mq 0,50 ovvero con areazione forzata e provvisti di porta metallica;
 - f) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea, ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.F. (dimensioni minime: larghezza ed altezza mt 4).

Art. 70 – CENTRALI TERMICHE

- 1) **Centrale termica a combustibile liquido** - Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:
 1. le strutture devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni;
 2. il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto

richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali, autorimesse, magazzini ecc.. La separazione di detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato.

3. nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
 4. qualora il deposito di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto all'Autorità competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
- 2 **Centrale termica a gas di rete** - Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:
1. le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50 ;
 2. le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
 3. il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
 4. tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi e norme vigenti secondo le regole specifiche di sicurezza;
 5. il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art. 71 - AUTORIMESSE

- 1) Le autorimesse private con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini della prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:
 - a) le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco 30' ed a chiusura automatica;
 - b) la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
 - c) l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2 metri;
 - d) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.
- 2) L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.
- 3) Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente, in particolare il D.M.I. 01-02-1986.
- 4) Ai fini della funzionalità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita di ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza massima dell'8%.

Art. 72 – NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

1. Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio della concessione edilizia e per il rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità, di cui al precedente art. 18 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a mt 12, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc.) e per le attività elencate nel Decreto del Ministro degli Interni del 16-02-1982.

Art. 73 – CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO

1. Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:
 - a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situato all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
 - b) le tubazioni fisse nell'attraversamento delle murature devono essere protette con guaina metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
 - c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura ed atte ad evitare fughe di gas.

Art. 74 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

1. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:
 - a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile (e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale) tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
 - b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere autorizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
 - c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di mt 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

Art. 75 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

1. Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, deposito di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono esplicitamente richiamate.
2. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali, come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi; ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sono soggetti a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Art. 76 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.
2. La categoria A1 comprende:
 - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b) alloggi monostanza;
 - c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
3. La categoria A2 comprende:
 - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; palestre, sale da spettacolo, bar, ristoranti;
 - b) laboratori scientifico tecnici, servizi igienici ed edifici di cura ed ospedalieri;
 - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, laboratori artigianali;
 - d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone é prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone é limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in S1, S2, S3.
5. Il tipo S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
6. Il tipo S2 comprende:
 - a) scale che collegano più di due piani;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie e gli 8 mt di lunghezza;
 - c) magazzini e depositi in genere;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f) cantine, lavanderie e stenditoi;
 - g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni di uso similari.
7. Il tipo S3 comprende:
 - a) disimpegni inferiori a 12 mq;
 - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - c) vani scale colleganti solo 2 piani;
 - d) locali macchine con funzionamento automatico.
8. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

Art. 77 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione, per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.
2. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:
 - A) Altezze minime**
 - a) Locali di categoria A1
L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 76, non deve essere inferiore a mt 2,70 , salvo quanto previsto dal successivo art. 80.
Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetto, i valori minimi stabiliti in mt 2,40 si riferiscono all'altezza media dei locali.
E' consentito, per gli immobili condonati, l'adeguamento delle unità abitative alle altezze minime ai sensi dell'art. 43 , secondo comma, lettera b), e terzo comma, della legge 05-08-1978, n. 457, fatti salvi i diritti dei terzi, per le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati.
 - b) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 76, non deve essere inferiore a mt 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Fanno eccezione i locali destinati ad artigianato di servizio dove l'altezza può essere ridotta a mt .2,70.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mt 4,50. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata detta altezza minima può ridursi a mt 3,80.

c) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mt 2,40 , salvo quanto stabilito all'art. 71 e da leggi e/o regolamenti specifici.

B) Superfici minime

a) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

Locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima mq. 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a mt 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria; è inoltre ammessa, anche in caso di nuove costruzioni la realizzazione di angoli cottura, anche privi di finestre proprie, che si aprano su altro locale (soggiorno o pranzo) con una superficie minima non inferiore a mq 14,00 e purché, per almeno un lato, non risulti da questo separato con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

b) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici non possono avere dimensioni inferiori a mq 30, fatta eccezione per i locali destinati per l'attività artigianale.

c) Locali di categoria S

Locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da interposto disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri é consentito dai locali cui, nella distribuzione dell'unità immobiliare, sono specificatamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e cucine.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 76, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 e al personale che ne usufruisce, divisi, inoltre, per sesso nei casi necessari.

La superficie minima per un locale wc è di mq. 1,20 e la larghezza minima di mt. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mt 1,50 realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di mt 1,80 x 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se

necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni minime mt 1.80 x 1.80.

I locali S2 di cui alla lettera g) del presente articolo, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq 1,60 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S con l'eccezione delle centrali termiche possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra le superfici delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/8, fatti salvi i rapporti minimi inferiori previsti da regolamenti e leggi specifiche.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza illuminazione e ventilazione diretta.

D) Riscaldamento

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 78 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

- a) Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.
- b) Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 ed A2, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

Art. 79 – SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il sottotetto può considerarsi abitabile purché la sua altezza media, indipendentemente dalle tramezzature, risulti superiore a mt 2.70 (con minimo assoluto di mt 2,10) e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Nel caso di coperture con andamento articolato si considera, come altezza media, la media ponderale delle altezze.
2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A ed S sempre che l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai limiti prescritti per le varie categorie di locali.
3. Per la realizzazione del soppalco di cui al comma precedente è necessario richiedere la concessione edilizia.
4. La parte soprastante il soppalco, se non dotata di requisiti dei locali di categoria A ed S, può essere adibita a deposito o ripostiglio, purché privo di autonomo accesso dall'esterno o autonoma accessibilità.

Art. 80 – PIANI SEMINTERRATI

1. Sono considerati piani seminterrati quelli i cui locali hanno il pavimento posto a un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.
2. I locali posti ai piani seminterrati di fabbricati, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:
 - a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica ed indici di fonoisolamento conformi alle disposizioni di legge vigenti in materia;
 - c) un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
 - d) aeroilluminazione naturale diretta (per i locali adibiti a abitazione permanente) o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di leggi vigenti in materia;
 - e) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
 - f) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
3. Locali seminterrati destinati ad uso accessorio (cantine, locali di sgombero, autorimesse, etc.) per non essere computati nel calcolo della volumetria devono avere l'intradosso del solaio di copertura posto ad una quota non superiore a mt 0,70 , misurata dal livello della sistemazione esterna del terreno, nel caso quest'ultimo risulti orizzontale.
4. I garage da realizzare al piano seminterrato di edifici esistenti non sono computati nel calcolo del volume se rispettano il disposto dell'art. 9 della L. 122/89.
5. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

Art. 81 – PIANI INTERRATI

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.
2. Tali piani possono esorbitare dal limite planimetrico dell'edificio sovrastante purché sia rispettata la distanza di mt 1,50 dai confini del lotto di pertinenza e nel rispetto degli indici di permeabilità della zona. E' consentita la costruzione a confine in caso di progetto unitario o in presenza di accordo tra i confinanti, in questo caso alla comunicazione di inizio lavori deve essere presentato atto registrato e trascritto.
3. I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.
4. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dalla umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
5. In detti locali è possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico e di riscaldamento, anche un W.C. completo di impianto idrico-sanitario.
6. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di

sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L., per evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 82 – SOTTOTETTI

1 I locali sotto le falde dei tetti possono essere non abitabili e/o abitabili.

a) Sottotetti non abitabili

I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media dell'intero piano sottotetto, non tenendo conto di eventuali tramezzature interne, non superi mt 2,40 e quella minima non superi mt.1,80.

La pendenza delle falde non può essere superiore al 50%.

In detti locali é possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico anche quello di riscaldamento ed idrico-sanitario ed un bagno, con altezza minima interna non inferiore a mt.1,80 ed altezza media pari a mt.2,40.

Sono altresì non abitabili, pur concorrendo alla determinazione dell'indice di volumetria urbanistica, i sottotetti con altezza media interna superiore a mt.2,40 ed inferiore a mt. 2,70.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante finestre nelle pareti perimetrali, lucernari e asole e finestre ricavate nelle falde del tetto stesso, per una superficie massima di un decimo della superficie utile in pianta.

E' consentito l'arretramento della falda del tetto con la creazione di terrazzini ad uso stenditoio all'aperto con aperture per accedere agli stessi; in tal caso, ai fini dell'altezza media e dell'altezza minima non verrà considerata la sezione su detti terrazzini.

Il sottotetto non abitabile deve essere collegato con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione edilizia, con l'unità immobiliare immediatamente sottostante dello stesso edificio e connesso alla medesima esclusivamente con scala interna e non avente accesso alcuno sulla scala condominiale, per cui non potrà costituire unità immobiliare autonoma ed essere ceduto separatamente dalle predette unità.

Per i locali sottotetti che verranno dotati di impianti elettrico, idrico e termico dovrà essere corrisposta una quota pari allo 0,60 degli oneri di urbanizzazione.

I locali soffitti possono essere realizzati indipendentemente dal vincolo di pertinenzialità se privi dell'impianto di riscaldamento e sanitario.

b) Sottotetti abitabili

I sottotetti abitabili devono presentare i requisiti previsti nel presente regolamento edilizio per i locali abitabili riguardo all'altezza media che non deve essere inferiore a mt.2,70 ed alla dimensione minima nonché alla illuminazione ed alla ventilazione..

La superficie utile del sottotetto abitabile concorre alla determinazione dell'indice di volumetria urbanistica.

c) Sottotetti condonati ad uso abitativo

I sottotetti condonati ad uso abitativo ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 possono essere adeguati ai requisiti minimi di abitabilità dei sottotetti abitabili di cui al presente regolamento a condizione che versino per detto adeguamento gli oneri di cui alla legge 10/77.

Le maggiori altezze non determinano nuove cubature.

Art. 83 – TRASLAZIONE DI QUOTE DI FABBRICATI ESISTENTI

1. I fabbricati che, a seguito della progressiva definizione delle urbanizzazioni, si fossero venuti a trovare con l'originale quota di imposta al di sotto della nuova quota di campagna, possono, in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, riferirsi alla nuova quota a condizione che non si tratti di edifici vincolati ai sensi del D.L.vo 29.10.1999 n. 490 o inclusi in Zona A del P.R.G., e che non si realizzi alcun aumento di volumetria ma semplice traslazione di quota, fatti salvi i diritti dei terzi.

Art. 84 – LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

1 Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, etc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori ed a livello dell'ingresso principale.

2. Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiori a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.); detti locali devono avere una superficie netta minima di mq 20; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,50 per ogni ulteriore unità immobiliare (oltre 7 unità).
3. Detti locali devono avere altezza minima netta di mt 2,70, e lo stesso rapporto minimo di illuminazione ed aerazione stabilito per i locali di categoria A1; essi devono essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno e possono essere ubicati al piano terreno, possibilmente con verde al livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.
4. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte od impedito capacità motorie.
5. Si intendono locali integrativi per la residenza i locali adibiti al gioco dei bambini, alle riunioni condominiali, al rimessaggio biciclette, alle lavanderie e stenditoi ad uso condominiale e ad altre destinazioni simili.
6. Le superfici lorde minime dei locali integrativi per la residenza non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva e del volume dell'edificio, e per tali superfici e volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

ART. 85 – PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE UTILE

Non costituiscono superficie utile:

- a. superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, centrale elettrica, centrale idrica, centrale di condizionamento; vano ascensore; vani scala al servizio di più unità immobiliari ciascuno per la superficie fino a 18 mq. (escluso il vano ascensore) con la prescrizione di realizzare rampe di larghezza netta non inferiore a mt. 1,20. Androni al servizio di più unità immobiliari, per una superficie fino a 24 mq., e locali integrativi per la residenza, limitatamente alle loro superfici lorde minime, questi ultimi da vincolare tra le cose comuni con atto registrato e trascritto, vani scala al servizio di una singola unità immobiliare per le superfici fino a 14 mq. escluso il vano ascensore con la prescrizione di realizzare rampe di larghezza netta non inferiore al ml.0,90;
- b. i porticati, sia pubblici che privati, i balconi, le logge, le cantine i magazzini, i depositi, i locali di sgombero con relative scale di accesso che non emergano dal terreno a sistemazione avvenuta più di 70 cm, misurati all'intradosso del solaio;
- c. le autorimesse, poste ai piani interrati, aventi altezza interna non superiore a 4,50 mt. le autorimesse poste ai piani seminterrati e terra, entro la sagoma dell'edificio, purchè con altezza interna non superiore a mt. 2,70;
- d. i sottotetti non abitabili così come definiti nell'art. 82, comma 1, lett. a);
- e. le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti e simili costruzioni leggere rimovibili da giardino e da terrazzo, purchè a carattere pertinenziale e precario e non eccedenti il 25% della superficie del terrazzo o del giardino interessati;
- f. le superfici relative ai muri perimetrali dell'edificio per una sezione degli stessi eccedente i cm. 30;
- g. coperture geodetiche immobili di impianti sportivi nelle zone con specifica destinazione urbanistica, realizzate con impalcato in teli plastificati.
- h. i piani non abitabili di cui al punto 2) dell'art. 78 che non costituiscono superficie utile.

CAPO IV – PRESCRIZIONI VARIE

Art. 86 – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

1. In tutti gli edifici devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislatura vigente in materia di stabilità delle fondazioni e della costruzione in generale nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti

Art. 87 – ZOCCOLATURA

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Art. 88 – ELEMENTI AGGETTANTI

1. Nessun oggetto maggiore di cm 10 può essere ammesso al di sotto della quota di mt 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio.
2. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane.
3. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi la detta quota minima si riduce a mt. 2.50 con esclusione di aggetti di tipo mobile o provvisorio.
4. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
5. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiori ai mt 8,00 , se edificate su entrambe i lati, e ai mt 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.
6. La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a mt. 3.50 dal piano del marciapiede rialzato, in assenza di marciapiede, l'altezza minima deve essere riportata a mt 4,50 .
7. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o di uso pubblico, oltre mt 1,50 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede.
8. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a mt 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti

Art. 89 – INTERCAPEDINI

1. Le intercapedini di locali interrati o seminterrati saranno dotate di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di mt 0,50 .

Art. 90 – COPERTURE

1. Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve corrispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.
2. Saranno munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, alla rete fognante. I pluviali esterni al fabbricato saranno realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di mt 3,00 nella parte basamentale.
3. Gli aggetti delle coperture, perché non siano computabili nella distanza dalle costruzioni e dai confini, non devono determinare, sulla loro proiezione, una sporgenza maggiore di mt 1,50

Art. 91 – SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.
2. Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.
3. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.
4. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt 25.
- b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt 8 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 3.

Art. 92 – USCITA DALLE AUTORIMESSE – RAMPE CARRABILI

- 1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
- 2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio stradale deve esservi una distanza pari ad almeno mt 3,00.
- 3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno mt 10 misurata tra gli stipiti più vicini e mt 12 dalle intersezioni (D.P.R. 495/92). In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
- 4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non possono avere larghezza inferiore a mt 2,50 se rettilinee ed a mt 3,50 se in curva, non devono avere pendenze superiori al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Devono realizzarsi in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a mt 0,90

Art. 93 - MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI, CANCELLI ED ANNESSI

- 1. Non sono ammessi muri di sostegno più alti di mt 2,50 e scarpate più alte di mt 3,00, salvo comprovate esigenze tecniche particolari.
- 2. In entrambi i casi si dovrà provvedere a schermature con vegetazione o a sistemazioni di gradonate a verde.
- 3. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità come richiesto, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico e non possono avere un'altezza superiore a mt 3,00.
- 4. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo in entrata od in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità, o muniti, quando non risulta in nessun caso possibile l'arretramento, di impianto automatico di apertura, in modo da evitare possibili intralci alla viabilità.

Art. 94 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

- 1. Tutti gli edifici di abitazione, individuali o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, atte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima di mt 1,20 dal pavimento.
- 2. I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere ubicati sulla recinzione o comunque dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 95 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 384/1978, dalla L.13/89 e dal D.M. del Ministero dei LL.PP. 236/89, al fine da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come barriere architettoniche, e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.
2. L'adeguamento degli edifici dei percorsi interni e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazioni complessive dei fabbricati esistenti.
3. I progetti ai sensi della legge 13/89 e dell'art. 24 della legge 104/92, devono, essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. 236/89.
4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della Legge 13/1989 .

**CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI
FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO**

Art. 96 – ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le finiture ad essa attinenti devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.
 - a) Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, ad eccezione dei casi specifici previsti dalle leggi vigenti.
 - b) Le tubazioni dell'acqua ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.
3. Al fine di contenere il degrado del paesaggio urbano, per l'installazione di pensiline, pergolati, quando si tratta di edifici plurifamiliari occorre sia predisposto un progetto di coordinamento degli interventi, pur differiti nel tempo, in termini di disposizione materiali-colori-forma dimensione, che regoli unitariamente la trasformazione dei prospetti, approvato dall'assemblea di condominio nei termini di legge.
4. Entro un biennio saranno redatti a cura dell'Amministrazione Comunale il "Piano dell'arredo urbano" ed il "Piano del colore" che costituiranno parte integrante del presente regolamento.

Art. 97 – TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

1. Nel caso di edifici con facciata unitaria è fatto divieto di procedere a rivestimenti o tinteggiature che interessino parti limitate del prospetto senza porre in relazione l'intervento all'omogeneità dell'insieme.
2. Nelle Zone A di piano, materiali e colori saranno riferiti ai caratteri stilistici degli edifici. Sono in particolare da escludere, quando non costituiscano elementi originari dell'edificio:
 - a) rivestimenti murali plastici;
 - b) infissi in lega leggera;
 - c) avvolgibili in plastica;
 - d) zoccolature e rivestimenti in marmo levigato, ceramica e similari
 - e) alterazione di sagome e materiali tradizionali, ivi comprese le murature sagomate ed intonacate.
3. Sono altresì da escludere le facciate continue in vetro.

Art. 98 – ANTENNE RADIO TELEVISIVE

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazione o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti, tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi.
3. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle antenne a servizio di singoli alloggi, fatta eccezione per le antenne paraboliche.

Art. 99 – DECORO ED ARREDO URBANO

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, etc.), le serrande, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono essere realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro.
2. Nel caso di ampliamento, sostituzione o di qualsiasi intervento di recupero delle costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, andranno verificate, al fine di una più adeguata collocazione delle stesse, la rispondenza della loro ubicazione alle normative vigenti (codice della strada, decreto di attuazione dello stesso, regolamento comunale sull'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico, ecc.).
3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) saranno realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte capacità motorie

Art. 100 – MOSTRE, VETRINE ED INSEGNE IN GENERE

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata ad autorizzazione, ai sensi dei vigenti Regolamenti sulla pubblicità e per l'occupazione del suolo pubblico.

Art. 101 – TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

1. L'apposizione a porte a finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico può essere autorizzata dal dirigente, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso.
2. Le tende aggettanti sono proibite nelle piazze e strade prive di marciapiede.
3. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può superare la metà dell'ampiezza del marciapiede
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt 2,10 (D.P.R. 236/1989) dal marciapiede.
5. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed armonia nell'ambiente urbano.
6. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previo nulla osta delle Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico vigente.

7. Le tende su strutture portanti infisse al suolo dovranno essere, inequivocabilmente, removibili. L'ingombro non potrà superare la metà della larghezza del marciapiede e lasciare libera una parte pedonale comunque non inferiore a mt 2,00 (D.P.R. 495/92). La chiusura in senso verticale, dello spazio occupato dalle tende, è consentita esclusivamente allo scopo di riparare dagli agenti atmosferici e solo se costituita da elementi totalmente mobili e retrattili.
8. Non sono ammesse soluzioni a pannelli fissi, pur se smontabili, che di fatto definiscono soluzioni stabili e persistenti

Art. 102 – TABELLE E NUMERI CIVICI

1. Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 103 – ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE STORICO

1. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno od interno di immobili di interesse storico, l'intervento dovrà tendere alla conservazione integrale degli apparati decorativi originari o a integrare gli assetti primitivi, secondo gli indirizzi dello specifico studio allegato al P.R.G. qualora i caratteri originari siano in parte compromessi da aggiunte dissonanti o da modifiche incoerenti.
2. Le aperture di nuove vetrine, nei fabbricati stilisticamente definiti, possono essere assentite solo se non compromettono la configurazione delle facciate.
3. Gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non possono essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Art. 104 – RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Il proprietario, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono obbligati a denunciare immediatamente i ritrovamenti al Sindaco, il quale richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni destinati agli scavi.

Art. 105 – PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni anche se realizzate in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a quella prevista dall'art. 41 – sexies della legge n.1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della legge 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione) e dalle N.T.A. del P.R.G.. I suddetti spazi per parcheggio sono solo quelli esclusivamente necessari alla sosta.
2. I parcheggi di cui al precedente comma 1 potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati nella sagoma del corpo principale dell'edificio.
3. Nelle costruzioni esistenti i proprietari possono realizzare parcheggi ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89.
4. In entrambi i casi di cui sopra la comunicazione di inizio lavori è condizionata alla esibizione di atto registrato e trascritto di asservimento dei parcheggi.

5. E' preclusa la possibilità di realizzare parcheggi non pertinenziali sulle aree di pertinenza di edifici esistenti i quali non abbiano almeno la dotazione minima di parcheggi prevista dalle norme attualmente vigenti. In tali casi l'intervento sarà ammissibile solo quando si provveda preliminarmente a verificare la dotazione di parcheggi della costruzione, integrandola fino al minimo richiesto ove occorra. Solo l'eventuale eccedenza rispetto a detto minimo potrà essere esclusa dal rapporto giuridico di pertinenza e sarà quindi suscettibile di essere commercializzata separatamente dalle unità immobiliari costituenti l'edificio. Ove non si verifichi eccedenza rispetto al minimo richiesto i nuovi parcheggi potranno essere solo di tipo pertinenziale: Eventuali parcheggi in eccedenza rispetto a detta quantità minima non sono considerati pertinenziali e conseguentemente non sono sottoposti alle stesse restrizioni, salvo che non siano stati realizzati espressamente come parcheggi pertinenziali, in forza della deroga di cui all'art. 9 della L. 122/89 oppure delle apposite previsioni del P.R.G. vigente.
6. Per le superfici a parcheggio esterno sono prescritte pavimentazioni con materiali e tecniche che garantiscano la permeabilità del suolo.
7. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della legge 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio della concessione edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

ART.106 – PARCHEGGI ESISTENTI

1. In caso di superfici coperte e / o volumi esistenti anche condonati, destinati a parcheggio non è consentito il mutamento di destinazione d'uso.
2. Negli interventi di ristrutturazione i locali esistenti destinati a parcheggio, sia interni che esterni ai fabbricati, possono anche essere ubicati in maniera diversa, fermo restando il rispetto del precedente comma e dell'art. 9 della L. 122/1989. Il tutto dietro rilascio di concessione edilizia.
3. Per i parcheggi scoperti è consentito lo spostamento di ubicazione all'interno del lotto di pertinenza, dietro rilascio di concessione edilizia.
4. Il nuovo identico vincolo deve risultare da atto. trascritto.
5. Quanto disposto ai numeri 1-2-3-4 che precedono prevale su qualunque diversa disposizione contenuta nel presente regolamento.

CAPO VI –DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI

Art. 107 – NORME EDILIZIE

1. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.
2. Si applicano alle attrezzature rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo
3. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di mt 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e mt 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.
4. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt 1,20. Le pendenze del suolo circostante l'abitazione, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno
5. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione, salvo quanto diversamente previsto nel precedente art. 80.

6. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 77.
7. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo

Art. 108 – NORME IGIENICHE

1. Ogni nuova abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti e provvisto di pompa o di cisterna igienicamente costruita e protetta.
2. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.
3. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione
4. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'erogazione deve avvenire per mezzo di pompa
5. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.
6. Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 63 .
7. Ogni alloggio deve essere provvisto di almeno un locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 76, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
8. Per lo scarico delle acque piovane, nere luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 62.
9. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
10. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni

Art. 109 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA

1. Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, etc).
2. Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti

Art. 110 – MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. I ricoveri per attrezzi, macchinari e prodotti possono essere realizzati, ai sensi dell'art.71 della L.R. 18/83 così come modificata ed integrata dalla L.R. 12/99.
2. I distacchi dai cigli stradali e dai confini del fondo sono quelli definiti dal P.R.G. nonché dalle vigenti norme di legge e regolamentari

Art. 111 – AGRITURISMO

1. Si rinvia a quanto previsto nelle N.T.A.

Art. 112 – CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni per nuove abitazioni del presente Regolamento.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità
 - a) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di mt 1,00 pavimentato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
 - b) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 62;
 - c) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo
 - d) devono essere abolite le stalle ed i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali opportunamente sistemati, potranno essere sistemati come depositi, magazzini o altro;
 - e) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche realizzarsi sopra l'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a mt 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire una agevole ed accurata pulizia;
 - f) tutti i locali devono essere intonacati all'interno;
 - g) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - h) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola
 - i) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare stillicidio interno. Se non v'è camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso il Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L. riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
 - j) per gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature ecc.) relativi alle concimaie e stalle, per quanto riguarda la manutenzione, devono rispettare le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 113 – STALLE E CONCIMAIE

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno mt 10.
2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.
3. Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiali impermeabili e munito di scoli.
4. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt 2,00 dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno mt 25.
5. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di mt 100 da qualunque abitazione e non meno di mt 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche

TITOLO III - CONCESSIONI PARTICOLARI
CAPO I – DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI
(CAMPEGGI E SIMILARI) E DELLE CAVE DISMESSE

Art. 114 – MODALITA' PER L'INSTALLAZIONE

1. La trasformazione urbanistica per l'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari (quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei itineranti e simili) è subordinata a concessione.
2. La concessione per l'allestimento dei complessi suddetti può essere rilasciata dal Dirigente soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso previste, ferme restando la necessità dell'acquisizione delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi

Art. 115 – DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI

1. Si intende per attività ricettiva quella che fornisce servizi per l'ospitalità.
2. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomo e mobili.
3. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.
4. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici ed i campeggi come di seguito definiti:
 - a) Villaggi Turistici
Sono aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, "case-mobili", etc.) non vincolate permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiati o ancorati;
 - b) Campeggi
sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie, senza ricorrere a trasporto eccezionale. I campeggi devono essere dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture
5. Nei villaggi turistici è consentito realizzare piazzole per turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, etc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
6. Nei campeggi è consentito alla gestione installare tende o roulotte quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 116 – DOMANDA DI CONCESSIONE

1. La domanda per l'allestimento di villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:
 - a) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
 - b) le date di apertura e chiusura annuale;
 - c) l'impegno di comunicare al comune il nominativo della persona residente nel comune o ivi domiciliata, responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 giorni prima della chiusura stessa.

Art. 117 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

1. La documentazione a corredo delle domande di cui al precedente articolo deve contenere quanto previsto all'art. 5 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 118 – Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

1. I servizi igienico sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella qualità minima di:
 - a) 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20 ;
 - b) 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20 ;
 - c) 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25 ;
 - d) docce all'aperto nella misura minima di una ogni 30 persone.
2. I servizi saranno suddivisi in gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.
3. Saranno previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 30 persone e fontanelle di acqua potabile in ragione di 1 ogni 40 persone.
4. Per le coperture dei servizi suddetti è vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.
5. Le altre attrezzature di uso comune saranno realizzate con materiali tradizionali (pietra, legno, c.a. a vista) e ben inserite nell'ambiente.
6. Per le coperture dei servizi suddetti è vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

Art. 119 – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

1. Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:
 - a) **Impianto idrico.**
L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve avere serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore
Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriori 300 unità o frazione di 300.
L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.
La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.
 - b) **Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.**
Deve essere realizzata secondo norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.
La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.
 - c) **Raccolta dei rifiuti.**
In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.
Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 mt. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non inferiore a mt. 50 da quella più lontana.
E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per la raccolta dei contenitori di vetro o metallici.
 - d) **Impianto elettrico e di illuminazione.**
Saranno realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di mt 50 l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione con generatore autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione.

e) Impianto antincendio.

Sarà realizzato nel rispetto delle norme vigenti ed in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 50 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di mt 50 dalla piazzola più lontana.

E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 120 – NORME PER L'ACCESSIBILITÀ AI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

1. Al fine di migliorare l'accessibilità ai complessi ricettivi complementari e di consentire l'utilizzazione anche agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, saranno evitate barriere edilizie di cui alla legislazione vigente.
2. Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme del regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo ed una doccia con le caratteristiche previste da detto regolamento.

Art. 121 – DIVIETI

1. E' vietato l'allestimento di complessi ricettivi complementari alle ubicazioni seguenti:
 - a) lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.M. 01-04-1968, per le distanze ivi stabilite;
 - b) in un raggio di mt 200 dalle opere vincolate ai sensi del D.L.vo n. 490/99, relativo alla tutela delle cose di interesse artistico o storico e dai cimiteri;
 - c) in raggio di mt 250 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari
 - d) ad una distanza inferiore a mt 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacunari.

Art. 122 – CAVE DISMESSE

1. Le aree di cava dismesse, saranno sottoposte, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche coordinate del P.R.P., a progetti di recupero ambientale finalizzati alla creazione di biotipi artificiali, di aree boschive o per usi turistico-ricreativi.

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I – DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 123 – CAMPEGGI LIBERI

1. La realizzazione di campeggi liberi, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati o da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 121 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

3. I campeggi liberi devono essere dotati di servizi igienici essenziali e di scarichi per autocamper e roulotte.
4. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo, il Dirigente può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi

Art. 124 – INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARI

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili che non richiedono allacci stabili a pubblici servizi (chioschi prefabbricati) nonché destinati a ricoveri di automezzi ed attrezzi, a magazzino etc., di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, etc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato ed è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, decorso il termine prefisso ed in ogni caso a semplice richiesta dell'Amministrazione, e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
3. Il Dirigente può in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.
4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Art. 125 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI E TEMPORANEE

1 Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari), che non richiedono allacci stabili a pubblici servizi, possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa. Dette costruzioni, ad esclusione delle edicole per rivendite di giornali e riviste che sono disciplinate dagli articoli successivi, non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in

aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a mt 2,00 (legge 285/1992), al netto di eventuali aiuole e che la parte occupata non superi la metà della larghezza totale dello stesso, misurata al lordo di eventuali aiuole. E' in ogni caso necessario acquisire il parere preventivo dell'Ufficio Strade.

2. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o in modo da limitare vedute panoramiche, e sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 20 della L. 285/1992.

3. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq 12,00 e l'altezza massima non può superare i mt 3,00 salvo quanto disposto dai commi successivi per le edicole.

4. Le installazioni di tendoni e similari possono essere autorizzate in modo da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico e devono essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio, e nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

5. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere

superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

6. L'accesso e l'uscita del pubblico devono essere previste in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art.125bis

STRUTTURE TRASFERIBILI E TEMPORANEE PER PIAZZA DELLA RINASCITA.

In Piazza della Rinascita le costruzioni trasferibili che non richiedono allacci stabili a pubblici servizi, da destinare ad esercizi, pubblici secondo le categorie previste dalla normativa vigente, progettate e realizzate dal Comune, possono avere, singolarmente, una superficie massima di mq. 22,00 e un'altezza massima di ml. 3.70.

art. 125 ter – Dimensioni delle edicole”

L'ingombro planimetrico delle nuove edicole e di quelle in sostituzione delle esistenti, con aumento di superficie superiore a mq.3, con esclusione degli aggetti inferiori a mt. 0,80, dovrà essere di:

- **12 mq. di superficie minima**
- **24 mq. di superficie massima**

Le edicole potranno occupare al massimo la metà della larghezza del marciapiede e, comunque, lasciando libera una zona per la circolazione dei pedoni non inferiore a 2 ml., al netto delle eventuali aiuole; in ogni caso l'installazione non dovrà pregiudicare in alcun modo la funzionalità della viabilità pedonale e/o ciclabile. Il posizionamento delle strutture deve avvenire, preferibilmente, in adiacenza a fabbricati o recinzioni di proprietà privata, preventivamente disponibile

ART. 125 quater - Limitazioni

1. Per tutte le localizzazioni dovrà essere verificata la

compatibilita' di carattere ambientale, igienico-sanitario, nonche' il rispetto delle norme di polizia stradale e del pubblico interesse.

2. La distanza delle edicole non dovra' essere inferiore a:
- 2 m dal confine stradale; in corrispondenza di intersezioni stradali il posizionamento dovra' garantire la visibilita' determinata secondo i parametri previsti dal Codice della Strada;

3. E' vietata l'installazione di edicole su aree pubbliche o marciapiedi prospicienti strade dove vige il divieto di sosta o di fermata, a meno che l'area di pertinenza dell'edicola non consenta il parcheggio dei veicoli in un'area limitrofa laterale, esterna alla sede stradale, attrezzata con apposita corsia di manovra o con immissione/uscita regolamentata da passo carraio.

4. (eliminato).

5. Le installazioni non dovranno costituire occlusione a ingressi, "bocche di lupo" o vetrine di negozi.

6. Per le edicole ricadenti in aree vincolate il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attivita' di commercio su aree pubbliche e' subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.

7. E' vietato apportare qualsiasi modifica all'edicola o all'area

di pertinenza dell'esercizio, senza avere prima ottenuto la prevista autorizzazione.

8 Non potranno essere assentiti elementi mobili e/o aggiuntivi non facente integrante dei corpi strutturali del chiosco ancorché sporgenti da questi anche solo temporaneamente (anche incernierate, superfici espositive o volumi tecnici scorrevoli ed estraibili, strutture accessorie per pubblicità, ecc.), ad esclusione di rastrelliere per quotidiani, libri e riviste con una occupazione di suolo pari ad 1 (uno) metro quadrato.””

9. Per quanto non contemplato dal presente Regolamento valgono comunque le limitazioni previste dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione.

ART. 125 quinquies - Caratteristiche tipologiche delle edicole

1. Le edicole dovranno avere caratteristiche costruttive tali da consentire la loro facile rimozione e il ripristino dell'area allo stato antecedente l'occupazione.

2. Le edicole dovranno essere realizzati rispettando le seguenti indicazioni, anche sulla base delle linee guida per una architettura sostenibile:

a) materiali: i tamponamenti esterni e le finiture devono essere costituiti in legno naturale o lamellare, metallo verniciato, rame, vetro e alluminio anodizzato, ed evitando materiali di risulta. E' ammesso l'inserimento di uno zoccolo di base in graniglia;

b) coperture: devono essere realizzate in rame o legno. Le coperture dei chioschi possono essere piane o a falde inclinate con pendenza inferiore al 25%. Sono ammessi sporti fino a 1.50 m. L'altezza della linea di gronda delle edicole non deve essere superiore a 3.00 m e inferiore a 2.20 m. Uniche deroghe previste per le coperture sono l'installazione sulle stesse delle

apparecchiature per la produzione di energia elettrica e termica solare;

c) forma: le edicole devono avere una forma geometrica regolare: quadrato, rettangolo, esagono, ottagono;

d) impianti tecnici: devono essere inseriti organicamente nella struttura ed eseguiti a norma di legge. Inoltre dette strutture dovranno, quanto piu' possibile, fare ricorso a sistemi di produzione energetica elettrica e termica solare per le proprie esigenze;

e) area esterna: qualora tali strutture siano inserite all'interno di aree verdi o non pavimentate deve essere prevista una pavimentazione perimetrale (di larghezza non inferiore a m 1.20) che garantisca l'accessibilita' ai portatori di handicap;

f) insegne e tende: devono essere previste gia' in fase di progetto ed organicamente inserite nella struttura. E' possibile l'applicazione di una tenda avvolgibile sul lato prospiciente il banco di vendita, sporgente per non piu' di 1,50 m, il cui bordo esterno dovra' avere una altezza dal suolo non inferiore a 2.20 m. Le tende devono essere di colore bianco-avorio, oppure a righe bianche alternate a righe di altro colore intonato alla struttura dell'edicola.

ART. 125 sexies - Requisiti igienico-sanitari

1. Le strutture di cui all'art. 125 bis del presente regolamento, per quanto concerne il rispetto delle misure igienico-sanitarie, devono avere caratteristiche e requisiti conformi a quanto previsto dal Regolamento comunale d'igiene e da ogni altra disposizione vigente in materia.

2. All'interno delle edicole e' richiesta la presenza di un servizio igienico per l'operatore; tale servizio puo' essere di tipo chimico ovvero provvisto di scarico collegato alla rete fognaria.

3. Gli eventuali impianti di riscaldamento devono essere integrati nella struttura dell'edicola e conformi alle norme vigenti in materia e possibilmente alimentati con sistema termico solare.

Art. 126 – DEPOSITI DI MATERIALE SU AREE SCOPERTE

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e dai servizi.
2. Sono ammessi nelle zone produttive sempre che essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività possono trovare collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente adotta i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 127 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del Dirigente, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. Il Dirigente può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento.
3. E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Il Dirigente può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli o con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.
5. Il richiedente è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
6. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Dirigente può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per eventuali penalità e spese non rimborsate dagli interessati.

7. Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione od autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma del successivo art. 133 .

Art. 128 – ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCE IN GENERE

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Dirigente competente, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele a tutela della incolumità pubblica e della circolazione e della dotazione di parcheggi.
2. L'autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 129 – ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI

1. La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Dirigente competente, previo parere del competente servizio della A.S.L. .
2. Tali accumuli e discariche devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti. Essi sono comunque vietati nelle aree golenali e in quelle che lo strumento urbanistico destina a verde pubblico.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico asseverato con giuramento da un tecnico abilitato in materia, per incarico del richiedente, attestante l'assenza di pericolo di inquinamento delle acque superficiali e profonde.
4. Per la copertura deve essere impiegato materiale idoneo.
5. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del competente servizio comunale ed in modo da non determinare cavità ed ineguaglianza che permettano il ristagno dell'acqua.

Art. 130 – TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri Organi statali e regionali.
2. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal comune e a spese del richiedente.
3. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionato ad uno studio idrogeologico del territorio in oggetto. L'autorizzazione non può essere concessa nelle zone servite da acquedotto nonché entro un raggio di 300 mt dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi d'acqua potabile pubblici.
4. Nell'autorizzazione possono prescriversi disposizioni circa la quantità massima dell'acqua estraibile, i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali procedere all'estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - a) permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
 - b) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale, o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo al mc non superiore ad 1/10 di quello vigente per le utenze domestiche.
6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso, oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile

assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

7. E' vietato, senza autorizzazione del comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.
8. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione.

Art. 131 – APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne al centro abitato, è soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'ufficio competente.
2. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti e passerelle senza alcuna alterazione della sezione della strada e del piano viabile.
3. Le acque meteoriche saranno convogliate nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluiscano sul piano viabile.
4. L'autorizzazione non può rilasciarsi se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio alla circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello o comunque in contrasto con il codice della strada ed il relativo regolamento.

Art. 132 – PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. I pannelli per la captazione dell'energia solare nel caso di edifici con copertura a tetto devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
2. Simili installazioni (impianti tecnologici) potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per una sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai con ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:
 - quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e da garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
 - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori, ove questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su spazi completamente interni all'edificio;
 - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
 - quando collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
4. All'atto dell'approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5 quinto comma della l. 10/1991 sarà approvato un apposito regolamento sul risparmio energetico e

sullo sviluppo delle fonti rinnovabili, che costituirà parte integrante del presente regolamento.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 133 – SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO

1. Coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dell'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.
2. In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e le dimensioni del volume interrato nonché le quote a cui si sviluppa entroterra e la sua destinazione d'uso.
3. L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - a) seguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti e per evitare infiltrazioni di acqua meteoriche o provenienti da eventuale rotture delle reti delle fogne e dello acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico Comunale;
 - b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture e ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
 - c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto, nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
 - d) procedere a seguito di motivata richiesta del Dirigente competente al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dallo stesso.
4. Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito l'Amministrazione farà eseguire le opere con il recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 134 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. L'installazione e la trasformazione degli impianti di distribuzione dei carburanti potranno essere effettuate solo dopo l'approvazione del relativo regolamento comunale ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

Art. 135 – ATTREZZATURE BALNEARI

1. La nuova costruzione e la ristrutturazione delle attrezzature balneari saranno effettuate nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 17 dicembre 1997 n. 141.

Art. 136 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE ISTANZE DEI P.U.E.

1. Fino all'entrata in vigore del nuovo P.R.G., la documentazione a corredo delle istanze dei P.U.E. è la seguente:
 - a) Documenti ed elaborati informatizzati su supporto magnetico
 - documenti:
 - * copia del documento comprovante la titolarità sull'area oggetto d'intervento;

- * planimetrie catastali e/o documenti relativi alla legittimità delle volumetrie da recuperare;
 - * certificati o visure catastali in originale;
 - * dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ovvero autocertificazione nei modi di legge, di tutti i proprietari o aventi titolo di adesione alla proposta progettuale o delega conferita ai soggetti proponenti per svolgere attività finalizzate alla realizzazione dell'intervento;
 - * dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ovvero autocertificazione nei modi di legge, dei proprietari dei terreni attestante che l'area non è stata già asservita, o comunque utilizzata ai fini volumetrici per il rilascio di precedenti concessioni e/o licenze edilizie.
- elaborati:
- * stralcio del P.R.G. vigente limitatamente alla parte interessata dall'intervento;
 - * stralcio di mappa catastale in scala 1:1000 – 1:2000 ;
 - * stralcio di mappa catastale con l'indicazione del perimetro dell'area oggetto d'intervento, elenco delle particelle interessate e relative superfici;
 - * rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto su planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle principali essenze legnose, fabbricati esistenti, urbanizzazioni primarie (elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, ecc.), viabilità e toponomastica;
 - * rilievo in scala 1:100 – 1:200 di eventuali fabbricati esistenti nell'area d'intervento con il computo delle relative superfici utili e/o volume da recuperare;
 - * sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - * planimetria di progetto in scala 1:500 su mappa catastale, con l'indicazione delle sagome di massimo ingombro dei fabbricati e dei distacchi dal perimetro del comprensorio e dalle aree con destinazioni pubbliche; dovranno essere indicate le strade, i marciapiedi, percorsi pedonali, le piazze, le aree per servizi, gli spazi destinati a parcheggio, le aree a verde pubblico e privato;
 - * planimetria esplicativa in scala 1:500 con l'evidenziazione di tutte le aree oggetto di cessione aventi destinazioni pubbliche e delle superfici fondiarie con l'indicazione delle relative superfici;
 - * progetto di massima in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria interne all'area d'intervento con l'individuazione delle reti tecnologiche pubbliche e relativi allacci (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, ecc.);
 - * sezioni e profili in scala 1:500 nei punti più significativi dell'area d'intervento con estensione agli ambiti limitrofi e con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative altezze massime;
 - * piante e sezioni dei tipi edilizi in scala 1:200, con riferimento ai vari lotti, e l'indicazione delle destinazioni d'uso per singoli piani e le relative altezze massime;
 - * planovolumetria di progetto in scala 1:500 ;
 - * relazione tecnica contenente l'analisi del contesto urbanistico, edilizio ed ambientale, la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento e i dati numerici di progetto;
 - * relazione geologica e geotecnica, firmata da tecnici abilitati, contenente una valutazione sulla fattibilità delle opere da realizzare;
 - * schema di convenzione concernente gli obblighi di cui all'art. 17 delle N.T.A.

2. Gli elaborati devono essere presentati anche su supporto magnetico

Art. 137 – MODULISTICA

1. Lo schema di modulistica, aggiornato ai sensi del D.L. 80/98, relativo alle procedure di rilascio dei provvedimenti abilitativi costituirà allegato al presente regolamento e sarà predisposto dagli uffici entro 6 mesi dall'adozione del presente R.E.
2. Le eventuali modifiche dello schema di modulistica non costituiscono varianti al presente regolamento.

Art. 138 – NORME ABROGATE

1. Tutte le disposizioni regolamentari già emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento sono abrogate dalla data della sua entrata in vigore.

Art. 139 – CORRELAZIONE TRA N.T.A. VIGENTI E R.E.

1. In attesa dell'approvazione del nuovo P.R.G. e delle relative N.T.A. tutti i rinvii contenuti nella vigente normativa tecnica di attuazione al precedente regolamento edilizio devono essere riferiti ai nuovi corrispondenti articoli del presente regolamento edilizio.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale prevale sulle N.T.A.

Art. 140 – MONITORAGGIO DELLE ATTIVITA'

1. L'Amministrazione Comunale istituisce un ufficio permanente per il monitoraggio delle trasformazioni territoriali e per la verifica di attuazione del P.R.G. all'interno del Sistema Informativo Territoriale, del Settore Assetto del Territorio.
2. L'ufficio provvede, avvalendosi anche della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune interessate, all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del P.R.G., e di tutte le informazioni ad essa associate, in particolare cura gli inserimenti in mappa degli interventi anche diffusi, la realizzazione delle cartografia catastale informatizzata, la trattazione delle informazioni statistiche.

Art. 141 – ATTI UNILATERALI

1. Gli atti unilaterali, comunque denominati, soggetti a trascrizione nei registri Immobiliari in favore del Comune, possono essere perfezionati e trascritti successivamente al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia, delle quali costituiscono condizioni di efficacia. Il concessionario è obbligato a consegnare al Comune copia autentica degli atti suddetti o originale della nota di trascrizione non oltre la comunicazione di inizio dei lavori. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato a dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conoscenza ed assoggettamento alla procedura suddetta. Gli atti unilaterali (da redigere secondo gli schemi allegati) sono i seguenti:
 - vincolo a parcheggio ex legge urbanistica
 - cessione gratuita di aree per realizzazione di strade pubbliche etc.
 - impegno ex art. 7 della legge 28 gennaio 1977 n. 10
 - vincolo ex art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122
 - vincolo pertinenziale sulle mansarde
 - ulteriori atti unilaterali previsti dalla normativa urbanistica.
2. La procedura da seguirsi è quella stabilita per gli atti di vincolo dell'art. 60, comma 4 L.R. n. 18/1983.

Art. 142 - Norma transitoria

1. I tecnici esterni attualmente componenti della C.U.E., in carica alla data di approvazione del presente regolamento, restano in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco, semprechè non ricorra l'ipotesi di cui all'art. 37 comma 6.

GLOSSARIO**DEFINIZIONI URBANISTICHE****CENTRO ABITATO**

Il perimetro di un centro abitato é quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, anche ai fini dell'applicazione del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro di un territorio urbanizzato é quello che risulta delimitato dal P.R.G. vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n. 18/1983 modificata e integrata ivi compreso l'art. 89 di quest'ultima.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione, pertinenti all'intervento urbanistico. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici, del P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e al lordo di quella interna.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento Sm.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie territoriale St. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire, salvo diversa dimostrazione, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di mt 3,20 per destinazioni residenziali e di mt 4,00 per destinazioni non residenziali.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

DENSITA' TERRITORIALE (Dt).

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insedianti o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento. Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima ove richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminati sugli elaborati grafici del P.R.G. per la formazione degli strumenti attuativi.

COMPARTO

Il comparto costituisce una modalità di attuazione del P.R.G. applicato a porzioni del territorio comunale, attraverso consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, in base all'art. 26 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni.

CUBATURE E SUPERFICI UTILI ESISTENTI

Si considerano cubature e/o superfici utili per gli interventi di rinnovo, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, quelle esistenti e legittimamente realizzate ovvero condonate,

Le volumetrie condonate con destinazione di uso parcheggio o autorimessa non possono mai subire variazioni di destinazione d'uso.

DEFINIZIONI EDILIZIE**EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Si definisce edificio unifamiliare, un'unità edilizia destinata prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare.

Tale unità edilizia può essere isolata oppure costruita in aderenza ad altri edifici, purché sia individuata da un'autonoma particella catastale e risulti strutturalmente autonoma.

SAGOMA DELL'EDIFICIO

La sagoma di un edificio é la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali ed inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli

che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

FRONTE DELL'EDIFICIO

Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

AREA DI PERTINENZA

Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

PERTINENZA EDILIZIA

Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Le superfici pavimentate con elementi posati a secco, si considerano permeabili.

Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla superficie permeabile nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature.

SUPERFICIE COPERTA Sc

a) Sc: Superficie coperta:

Esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dell'edificio, comprensive di porticati, vani scale, vani ascensore, volumi aggettanti e tettoie, pensiline, logge, balconi e scale a giorno con aggetti lineari superiori a mt 1,50.

b) Q: Rapporto massimo di copertura (%)

Esprime la percentuale massima della superficie coperta fuori terra rispetto alla superficie fondiaria ($Sc/Sf \times 100$).

SUPERFICIE LORDA (SL)

La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

VOLUME COSTRUIBILE (V)

È il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa, (indice di fabbricabilità fondiario), rispettando tutti gli altri indici di edificazione. È espresso dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze misurate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile misurato da pavimento a soffitto o intradosso del solaio.

VOLUME DELL'EDIFICIO

È espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile misurato da pavimento a soffitto, nel caso di edificio con sottotetto non abitabile, e da pavimento a intradosso del solaio inclinato di copertura nel caso di sottotetto abitabile.

Le autorimesse indipendentemente dal loro carattere pertinenziale o non pertinenziale non vanno considerate ai fini della cubatura.

VOLUME IN FRANCHIGIA

È il volume che corrisponde ai locali di servizio ed ai cosiddetti volumi tecnici. Esso non si considera ai fini del calcolo dell'edificabilità spettante, né in sede di verifica della stessa. È altresì in franchigia il volume relativo alle pareti perimetrali dell'edificio comprendenti cappotti e pareti ventilate per una sezione degli stessi eccedente i 30 cm. nonché quello relativo ai solai per la parte eccedente i 30 cm. di spessore e fino a cm. 50 (cinquanta).

ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H - mt)

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone nelle NTA e nelle schede relative ai comprensori, ad eccezione dei volumi tecnici, purché questi ultimi siano contenuti entro limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

L'altezza di un edificio con sottotetto non abitabile è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna a lavori ultimati dell'edificio, alla linea di intersezione del filo esterno della parete verticale dell'edificio con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura della parte sottostante abitabile.

Per gli edifici con sottotetto abitabile l'altezza è definita dalla intersezione della parete verticale con il piano intradosso del solaio inclinato di copertura.

Quando la linea di terra e quella di copertura non sono orizzontali, nel caso di sottotetti abitabili, si considera la parete scomposta di elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà superare del 20%, né di mt 1,50 l'altezza massima consentita.

Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un'altezza superiore a quella consentita calcolata come media dei vari fronti.

L'altezza massima in assoluto non può essere comunque superata di oltre mt 1,50, nel qual caso la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno.

Per ogni corpo edilizio che forma il gradone dovrà essere verificata l'altezza massima con il calcolo mediale.

DISTANZA DI UN EDIFICIO

La distanza (D) di un edificio da un altro, solo se fronteggiante, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente dei due punti più vicini prospicienti, posti rispettivamente sul perimetro degli edifici; la distanza di un edificio dal confine è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente del punto più vicino dell'edificio al confine considerato (la perpendicolare).

Ai fini della misura della distanza di un edificio da un altro e/o dal confine, non si tiene conto delle recinzioni, delle strutture leggere da giardino che non configurino superficie utile, anche in legno e poste indifferentemente sia ai piani terra che ai piani superiori, delle coperture geodetiche amovibili degli impianti sportivi, delle autorimesse con altezza interna non superiore a mt. 2,70, copertura piana non praticabile ed altezza esterna totale non superiore a mt 3.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sono definiti dall'art. 30 della L.U.R. 18/83 e successive modificazioni e sono specificati come segue.

A) Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche e integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza modifica, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettera a della L.R. 70/95.

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le zone A del P.R.G. vigente.

- a) Manutenzione ordinaria esterna
 - ripassatura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione dei pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche;
 - ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
 - riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini;
 - riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni,

cavedi ecc., nonché dell'eventuale impermeabilizzazione, riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;

- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.); riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;
 - riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali;
 - riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti di ispezione.
- b) **Manutenzione ordinaria interna**
- riparazione e rifacimento dei pavimenti interni;
 - riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
 - riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti degli infissi e dei serramenti interni;
 - costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento;
 - posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno;
 - installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e di illuminazione previsti dal regolamento edilizio;
 - costruzione di caminetti.
- c) **Impiantistica**
- riparazione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie;
 - riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti con le relative tubazioni e canne fumarie;
 - riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna e esterna sino al limite della proprietà privata;
 - installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere;
 - installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm, purché non ricadenti in zona omogenea A;
 - opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti sottoposti a vincolo di cui alla L. 1089/89.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1497/39 e L. 431/85.

Sono parimenti ferme le vigenti disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

B) Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso, ai sensi dell'art.30, comma 1 lettera b) della L.R. 70/95.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione

planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso.

La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A:

- a) Manutenzione straordinaria esterna
- rifacimento totale di intonaci;
 - rifacimento e sostituzione del tetto;
 - consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
 - installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni, di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A;
 - realizzazione e rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme;
 - passi carrai;
 - costruzione di pensiline su edifici esistenti;
 - apertura e chiusura di porte e finestre esterne sui prospetti secondari;
 - installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili come manutenzione ordinaria;
 - costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;
 - realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
 - costruzione di opere di allacciamento fognario;
 - sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
 - installazione di tende e insegne come da vigente regolamento comunale.
- b) Manutenzione straordinaria interna
- apertura e chiusura porte che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
 - rifacimento di scale e rampe;
 - rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
 - demolizione, sostituzione dei solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
 - adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
 - opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
 - creazione di soppalchi che non determinano aumento di Su (altezza media libera inferiore a mt 2,40);
 - sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;
 - consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
 - controsoffittature;
 - partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi;
 - sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
 - consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonché gli interventi di cui all'art. 9 lettera e) della L. 10/77.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al

superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione o alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.2, comma 60 della L. 662/96.

C) **Restauro conservativo**

Gli interventi di restauro conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti costitutivi dell'edificio dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ai sensi dell'art.30, comma 1 lettera c) della L.R. 70/95.

Gli interventi di restauro conservativo consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

I tipi di intervento della categoria restauro prevedono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati nel presente Regolamento, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
 - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;

il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale può essere esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) è ammessa la traslazione di tutti i solai, compreso quello di copertura, e delle aperture esterne per un massimo di mt 0,70 , solo nei casi:
 - espressamente previsti da Piani di Recupero;
 - qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente;

- f) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari.

Nella categoria del restauro conservativo, l'intervento di ripristino tipologico è previsto per edifici alterati nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, e/o già parzialmente demoliti, o in stato di fatiscenza, di cui sono note (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, eccetera.) le caratteristiche originarie, riconoscibili anche in altre U.E. dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- * il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- * il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- * il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

L'intervento di restauro conservativo è soggetto alla autorizzazione e alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della L. 662/96, se finalizzato al recupero abitativo, salvo quanto definito all'art. 13 del presente regolamento.

D) Risanamento igienico edilizio

Costituiscono interventi di risanamento igienico e edilizio quelli occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Il risanamento igienico e edilizio si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Sono ricompresi nel risanamento igienico e edilizio i seguenti interventi:

- a) demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale;
- b) adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- c) apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali sui prospetti secondari.

L'intervento di risanamento igienico ed edilizio è soggetto alla autorizzazione e alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della L. 662/96.

E) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ai sensi dell'art. 30, comma 1 lettera e) della L.R. 70/95.

Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di fatiscenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione, nel pieno rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive e fermo restando quanto disposto al successivo comma.

Affinché un intervento edilizio possa essere ricompreso nella ristrutturazione edilizia occorre che l'organismo edilizio sul quale si svolgono gli interventi rimanga alla fine il medesimo per forma, sagoma ed ubicazione (intesa come area di sedime oppure la localizzazione dell'immobile sull'area di pertinenza). La SU può variare nei limiti del 10% della SU stessa, ai sensi dell'art.30, comma 1, lettera e) della L.R. 70/95.

Rientrano in tale concetto le opere di completa demolizione e di fedele ricostruzione dell'edificio esistente con ciò escludendo quegli interventi edilizi che determinano una sagoma eccedente rispetto alla situazione preesistente, ai sensi dell'art.30, comma 1, lettera e) della L.R. 70/95.

Sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- a) riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
- b) aumento del numero delle unità immobiliari;
- c) costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- d) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- e) modifiche di elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- f) interventi di ampliamento delle superfici.

L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche relative alla caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione.

F) Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

Per demolizione totale di un fabbricato si intende sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

L'intervento di demolizione senza contestuale ricostruzione è soggetto all'autorizzazione.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione.

L'intervento di demolizione con ricostruzione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, in assenza di eventuali piani attuativi, è assoggettato a particolari prescrizioni morfologiche, ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

Fatti salvi i casi descritti nei precedenti articoli, quelli previsti dalla normativa per le sottozone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di totale demolizione con ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

G) Nuova edificazione

L'intervento consiste nella edificazione ex novo e ampliamento/sopraelevazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso e non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 47 D.LGS 30-04-1995 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni).

Sono considerati nuova edificazione i seguenti interventi:

- a) ampliamento, inteso come aumento dell'estensione orizzontale di una costruzione esistente con la creazione di volumi e/o superfici utili supplementari;
- b) sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa;
- c) interventi di nuova costruzione anche previa demolizione totale di edifici esistenti non compresi nella lett. F).

L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione e dal vigente regolamento edilizio.

H) Variazione della destinazione d'uso

L'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno ad interventi con trasformazioni fisiche degli immobili, ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici.

I mutamenti della destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili, fermo restando che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto alle procedure previste per quel tipo di intervento edilizio, sono liberi fino a che la Regione non legiferi in tal senso.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione od autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Non si ha comunque mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile dell'immobile o con modificazione non superiore ai 30 mq di S.U. L. per unità immobiliare.

Per gli spazi coperti e scoperti destinati a parcheggio la disciplina è quella dettata dall'art. 106.

I) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, sono disciplinate dal presente P.R.G. per ciascuna zona. Nell'ambito di tale disciplina, esse possono ulteriormente essere definite e precisate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto, nel rispetto delle presenti norme e delle categorie e sottocategorie elencate per ciascuna zona negli articoli seguenti. L'indicazione deve far riferimento alle categorie e sottocategorie elencate nel successivo comma 4 e può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite, sia in quella delle destinazioni non consentite, espresse anche attraverso percentuali della cubatura totale.
2. Il rilascio delle concessioni di costruzione (abrogata una parte) è subordinato alla verifica urbanistica ed edilizia da cui risultino le destinazioni d'uso del fabbricato nell'ambito delle categorie di cui al comma 4 del presente articolo.
3. I cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi é disciplinata, oltre che dalle presenti norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia fermo rimanendo quanto disposto dall'art. 103 bis per gli spazi coperti e scoperti destinati a parcheggio.
4. Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie:
 - a) abitazioni, uffici privati e studi professionali;
 - b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici, impianti sportivi per competizioni;
 - c) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc. ; scuole guida, ecc.), attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.), depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
 - d) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per le vacanze, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in

- materia, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);
- e) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
- f) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, impianti (stabilimenti e opifici) industriali, depositi e magazzini non di vendita;
- g) esercizi commerciali all'ingrosso;
- h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei o in elevazione con accesso al pubblico;
- i) autolavaggi.

TAVOLA SINOTTICA DEGLI INTERVENTI

Nuove costruzioni	Concessione edilizia
Ristrutturazione (art. 31 legge 457/1978)	Concessione edilizia
Demolizione senza contestuale ricostruzione	Autorizzazione edilizia
Pertinenze (art. 7 legge 94/1982)	Autorizzazione edilizia
Occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto (art. 7 legge 94/1982)	Autorizzazione edilizia
Demolizione, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere (art. 7 legge 94/1982)	Autorizzazione edilizia
Parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno (art. 9 legge 122/1989)	Autorizzazione edilizia
Opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smantellamento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 d.l. 30/1981 convertito nella legge 62/1982)	Autorizzazione edilizia
Manutenzione straordinaria (art. 31 legge 457/1978)	Autorizzazione o D.I.A. (*)
Restauro e risanamento conservativo (art. 31 legge 457/1978)	Autorizzazione o D.I.A. (*)
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7 legge 13/1989)	Autorizzazione o D.I.A. (*)
Recinzioni, muri di cinta e cancellate	Autorizzazione o D.I.A. (*)
Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria	Autorizzazione o D.I.A. (*)
Opere interne	Art. 26 legge 47/1985 o D.I.A. (*)
Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici	Autorizzazione o D.I.A. (*)

Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia	Concessione o D.I.A. (*)
Varianti minime ai sensi dell'art. 15 legge 47/1985	Domanda prima dell'ultimazione dei lavori
Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato	Autorizzazione o D.I.A. (*)
Manutenzione ordinaria (art. 31 legge 457/1978 lett. b)	Libero
Opere di abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini	Libero
Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza di legislazione regionale fermo restando quanto disposto all'art. 106 per gli spazi coperti e scoperti destinati a parcheggio.	Libero
(*) Facoltativo	

Modelli esemplificativi di

CESSIONE GRATUITA A FINI EDILIZI

ATTO DI VINCOLO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto , nato il a
coniugato in

PREMETTE quanto segue.

Egli è proprietario di un'area di natura urbana sita in Comune di Pescara alla Via della superficie di circa metri quadri confinante con
riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita foglio
. particella precisando che la
indicata particella della superficie di circa mq
identifica la porzione di area sulla quale sarà edificato il costruendo fabbricato, mentre la indicata particella di mq
identifica la porzione di area da cedere al Comune di Pescara per l'ampliamento della sede stradale

è stata chiesta al Comune di Pescara una concessione edilizia relativa alla realizzazione di un fabbricato sulla porzione di area sopra indicata, in conformità alla normativa urbanistica vigente e di quella di cui al nuovo P.R.G. della Città adottato;

- il progetto per la realizzazione del costruendo fabbricato è stato esaminato con parere favorevole nella Commissione edilizia comunale della seduta del...
- il rilascio della richiesta concessione edilizia è subordinato all'osservanza della norma di cui all'art.27 n.5 delle norme tecniche attuative comunali, nonché alla costituzione di vincolo di parcheggio privato ed inoltre all'impegno, a mezzo di una convenzione con il Comune o di un atto d'obbligo unilaterale, ad applicare prezzi di vendita e canoni

di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art.8, della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- il sottoscritto intende ottemperare a dette prescrizioni, subordinatamente alla efficacia giuridica delle stesse, del piano regolatore di cui la norma è parte e dell'effettivo rilascio della concessione edilizia.

TUTTO CIO' PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, il sottoscritto dichiara e stipula quanto segue:

ART.1 - Il sottoscritto, ai fini ed alle condizioni di cui alla premessa di cui sopra, cede gratuitamente al COMUNE DI PESCARA, codice fiscale numero 00124600685, con destinazione ad ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico la porzione di terreno sita in Comune di Pescara alla Via

della superficie di mq. . . . confinante con distinta nel suddetto N.C.T. al foglio , particella di mq

La cessione viene effettuata per libera e franca da pesi, ipoteche, canoni ed altri oneri pregiudizievoli e comprende tutte le accessioni e pertinenze , accessori e dipendenze, servitù attive e passive legalmente esistenti.

Il possesso legale si trasferisce da oggi alla parte cessionaria con i relativi vantaggi ed oneri.

In adempimento a quanto prescritto all'art. 18 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega a questo atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data , dichiarando il sottoscritto che nel frattempo non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART.2 - Il sottoscritto inoltre, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, nei confronti del medesimo Comune di

Pescara e senza alcun corrispettivo, ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n.122, costituisce il vincolo di destinazione a parcheggio scoperto di cui alla vigente legge urbanistica, asservendo a tale scopo parte dell'area scoperta e più precisamente quella della superficie di circa metri quadrati confinante con distinta dalla indicata particella del foglio

Per maggior precisione si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa visione e firma del sottoscritto, piantina planimetrica, nella quale la porzione di area vincolata a parcheggio risulta delimitata con bordo in colore rosso.

ART.3 - Il sottoscritto inoltre, ai fini della indicata legge 28 gennaio 1977 n. 10 art. 7, che prevede la riduzione degli oneri di cui al precedente art. 3 della stessa legge alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concedente si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune o di atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui al successivo art. 8 della ripetuta legge, si obbliga ad osservare le condizioni di detta convenzione tipo in merito al prezzo di vendita ovvero al canone di locazione della unità abitativa che intende realizzare.

Art. 4 Le spese del presente atto e dipendenti sono ad esclusivo carico della parte cedente.

Art. 5 Si autorizza il competente Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere il presente atto a favore del Comune di Pescara, con esonero di ogni sua personale responsabilità al riguardo.

Il presente atto verrà trasmesso in copia al Sindaco del suddetto Comune.

Ai fini fiscali il sottoscritto dichiara che il presente atto è soggetto a registrazione con pagamento di imposta di registro ed ipotecaria in misura fissa ai sensi dell'art. 1 tariffa parte 1° allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634 ed al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e che il medesimo atto non

è soggetto ad imposta sull'incremento di valore degli immobili ai sensi dell'art. 35, 1° comma lettera "A" del D.P.R. del 26 ottobre 1972 n. 643.

Il sottoscritto desidera che il presente atto resti in deposito permanente presso il Notaio che ne autenticherà la sottoscrizione.

Letto, approvato e sottoscritto.