



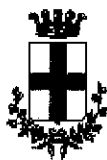
COMUNE DI PADOVA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO REDATTO AI SENSI DEL PUNTO 2 DEL DISPOSITIVO DELLA
DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 962 DEL 15-2-1983 E AGGIORNATO
SULLA SCORTA DELLE SUCCESSIVE VARIANTI E MODIFICHE APPROVATE

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGGIORNATO ALLA DATA DEL 10 LUGLIO 2003



COMUNE DI PADOVA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO REDATTO AI SENSI DEL PUNTO 2 DEL DISPOSITIVO DELLA
DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 962 DEL 15-2-1983 E AGGIORNATO
SULLA SCORTA DELLE SUCCESSIVE VARIANTI E MODIFICHE APPROVATE

REGOLAMENTO EDILIZIO

ESTRATTO del REGOLAMENTO di IGIENE IN MATERIA EDILIZIA

AGGIORNATO ALLA DATA DEL 10 LUGLIO 2003

VARIANTI APPROVATE CON DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE ED ALTRI PROVVEDIMENTI

APPROVAZIONI SUCCESSIVE ALLA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 7695 DEL 22.11.1988.

VARIANTE N.	OGGETTO DELLA VARIANTE	DELIBERA DI APPROVAZIONE	EFFICACIA DAL
1	VARIANTE PER IL CENTRO STORICO	D.G.R. n. 6294 del 27.10.1992	31.12.1992 (B.U.R.V. n. 24 del 15.12.1992)
2	SENTENZA T.A.R. VENETO (art. 9 R.E.)	N. 840 del 30.06.1994	Avviso di deposito in data 05.11.1994
3	VARIANTE PER LA TUTELA TERRITORIO PERI-URBANO (art. 1 R.E.)	D.G.R. n. 1179 del 03.04.1997	12.06.1997 (B.U.R.V. n. 43 del 27.05.1997)
4	VARIANTE AL P.R.G. PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI - ART. 8 BIS.	D.C.C. n. 38 del 08.05.2000	12.06.2000 (Albo Pretorio in data 12.05.2000)
5	VARIANTE AL P.R.G. PER LA PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO. APPROVAZIONE NORME PER L'INSEDIAMENTO ED I SUOI RELATIVI PROCEDIMENTI.	D.C.C. n. 56 del 19.06.2001	25.07.2001 (Albo Pretorio in data 25.06.2001)
6	VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER LA MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO. L.R. 61/1985, ART. 50, COMMA 4, LETT. I), NUOVI ARTICOLI 35, 36 e 37 RIGUARDANTI IL TITOLO IV - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	D.C.C. n. 79 del 10.07.2003	14.08.2003 (Albo Pretorio in data 15.07.2003)

INDICE

PARTE PRIMA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 1
Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO	pag. 4

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 5
Art. 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 6
Art. 5 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 7
Art. 6 - ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	pag. 7
Art. 7 - MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DELLA UTILIZZAZIONE IN ATTO SENZA OPERE	pag. 8
Art. 8 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag. 8
Art. 8 bis - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	pag. 9
Art. 9 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	pag. 10
Art. 10 - ALTRE OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 11
Art. 11 - PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE	pag. 11
Art. 12 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA	pag. 11
Art. 13 - OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL COMUNE	pag. 12
Art. 14 - OPERE DA ESEGUIRSI DALLO STATO E DALLA REGIONE	pag. 12
Art. 15 - DEROGHE	pag. 12

TITOLO III - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 14
Art. 17 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	pag. 14
Art. 18 - TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE O L'AUTORIZZAZIONE	pag. 15
Art. 19 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	pag. 15
Art. 20 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 16
Art. 21 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI	pag. 16

Art.	22 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	pag. 16
Art.	23 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO	pag. 17
Art.	24 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL TERRITORIO INTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO	pag. 24
Art.	25 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	pag. 31
Art.	26 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	pag. 32
Art.	27 - RIMBORSI	pag. 33
Art.	28 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA E DEL PROGETTO	pag. 33
Art.	29 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE	pag. 33
Art.	30 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	pag. 34
Art.	31 - COLLAUDO, AGIBILITÀ ED ABITABILITÀ	pag. 36
Art.	32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITÀ	pag. 37
Art.	33 - AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	pag. 37
Art.	34 - VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO	pag. 37

TITOLO IV - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art.	35 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	pag. 38
Art.	36 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	pag. 38
Art.	37 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE	pag. 39

PARTE SECONDA

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art.	38 - CORTILI	pag. 41
Art.	39 - CAVEDIO O CHIOSTRINA	pag. 41
Art.	40 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	pag. 42

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art.	41 - DECORO DEGLI EDIFICI	pag. 43
Art.	42 - DECORO DELLE AREE	pag. 43
Art.	43 - ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO - CHIUSURE MOBILI STAGIONALI.....	pag. 44

Art.	44 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTA NO SU SUOLO PRIVATO, ACCESSIBILE AL PUBBLICO - CHIU SURE MOBILI STAGIONALI	pag. 45
Art.	45 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	pag. 45
Art.	46 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SO- VRASTRUTTURE VARIE	pag. 45
Art.	47 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE	pag. 46
Art.	48 - ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI	pag. 46
Art.	49 - COPERTURE	pag. 47
Art.	50 - SCALE ESTERNE	pag. 47
Art.	51 - MARCIAPIEDI	pag. 47
Art.	52 - PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	pag. 47
Art.	53 - SCALE E ASCENSORI	pag. 48
Art.	54 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 48

TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.	55 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONU- MENTALE	pag. 50
Art.	56 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO	pag. 50
Art.	57 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTO- SUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE	pag. 50
Art.	58 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	pag. 51
Art.	59 - NUMERI CIVICI	pag. 51

PARTE TERZA

TITOLO I - PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE

Art.	60 - INTERVENTI SUL SUOLO E NEL SOTTOSUOLO	pag. 52
Art.	61 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ	pag. 52
Art.	62 - ISOLAMENTO ACUSTICO	pag. 53
Art.	63 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	pag. 53

TITOLO II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.	64 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	pag. 54
Art.	65 - MANUTENZIONE E RESTAURI	pag. 54
Art.	66 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	pag. 54

TITOLO III - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art.	67 - IMPIEGO DI MATERIALI LIGNEI	pag. 55
Art.	68 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	pag. 55
Art.	69 - CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO	pag. 55

TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.	70 - OPERE PROVVISORIALI	pag. 56
Art.	71 - SCAVI E DEMOLIZIONI	pag. 57
Art.	72 - INTERRUZIONE DEI LAVORI E OBBLIGHI RELATIVI	pag. 57
Art.	73 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	pag. 57

PARTE QUARTA

TITOLO I - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Art.	74 - ALTEZZA DEL FABBRICATO O EDIFICIO O CORPO DI FABBRICA	pag. 58
Art.	75 - ARTIGIANATO ARTISTICO	pag. 58
Art.	76 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO	pag. 58
Art.	76 bis CENTRO COMMERCIALE	pag. 58
Art.	77 - CIGLIO STRADALE	pag. 59
Art.	78 - CONSOLIDAMENTO, RINNOVO, RIPRISTINO, SOSTITUZIONE	pag. 59
Art.	79 - DISTANZA O DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ O DA AREE PUBBLICHE PREVISTE	pag. 59
Art.	80 - DISTANZA O DISTACCO DA STRADA	pag. 59
Art.	81 - DISTANZA O DISTACCO TRA EDIFICI	pag. 60
Art.	82 - DESTINAZIONE D'USO	pag. 60
Art.	82 bis ESERCIZIO COMMERCIALE AL DETTAGLIO	pag. 60
Art.	83 - FABBRICATO OD EDIFICIO	pag. 60
Art.	84 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	pag. 60
Art.	85 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	pag. 60
Art.	86 - ISOLATO	pag. 61
Art.	87 - NUMERO DEI PIANI	pag. 61
Art.	88 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 61
Art.	89 - PERTINENZA NON ABITABILE O NON AGIBILE	pag. 62
Art.	90 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 62
Art.	91 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	pag. 62
Art.	92 - SAGOMA	pag. 62
Art.	93 - SUPERFICIE COPERTA	pag. 62
Art.	94 - SUPERFICIE FONDIARIA	pag. 62

Art.	95 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO	pag. 63
Art.	96 - SUPERFICIE TERRITORIALE DI ZONA	pag. 63
Art.	97 - SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO	pag. 63
Art.	97 bis SUPERFICIE DI VENDITA	pag. 63
Art.	98 - TIPOLOGIA EDILIZIA	pag. 63
Art.	99 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA	pag. 63
Art.	100 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA	pag. 64
Art.	101 - UNITÀ ABITATIVA	pag. 64
Art.	102 - UTILIZZAZIONE IN ATTO	pag. 64
Art.	103 - VOLUME	pag. 64
Art.	104 - VOLUME TECNICO	pag. 65
Art.	105 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 65
Art.	106 - NORMA TRANSITORIA	pag. 65

TABELLA - Diametro della proiezione della chioma e altezza totale
a maturità delle principali specie arboree

pag. 66

PARTE PRIMA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Ai fini del presente Regolamento, si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- industriale
- artigianale
- turistica
- commerciale
- direzionale
- agricola.

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

Destinazione d'uso residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone con gli spazi pertinenti (giardino, parco, spazio a verde, ecc.).

Rientrano nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

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

In tutto il territorio comunale è prescritta una superficie minima netta di calpestio per alloggio di mq. 45, ad esclusione delle case-albergo, istituti o strutture ad esse similari.

Il comma precedente si applica limitatamente agli interventi previsti dagli articoli 8 - 9 - 10 con esclusione degli interventi nella Zona del Centro Storico quando, per ottenere tale minima superficie si debba intervenire alterando i valori culturali dell'immobile.

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

Destinazione d'uso industriale

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

Destinazione d'uso artigianale

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

Destinazione d'uso turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i "motels", nonché gli insediamenti turistici di cui all'art. 85 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e gli spazi pertinenti.

Destinazione d'uso commerciale

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso, al dettaglio così

come definito all'art. 82 bis, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.).

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

- a) i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) i locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) le autorimesse di uso pubblico;
- d) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) i locali per cure fisiche;
- f) i locali per i giochi;
- g) le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici e di analisi e simili;
- h) gli studi professionali;
- i) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto e spedizione, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.);
- l) i locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- m) gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
- n) gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- o) gli impianti sportivi o ricreativi;
- p) le scuole private di qualsiasi tipo e gli asili nido;
- q) ogni altro edificio non ricompreso nella destinazione direzionale.

Destinazione d'uso direzionale

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

- a) a sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) ad uffici pubblici.

Destinazione d'uso agricola

Si intendono ad uso agricolo le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenti destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo, comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente art. 1, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Le seguenti opere vengono considerate di manutenzione ordinaria:

- a) la riparazione e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione e la sostituzione delle finiture esterne purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- c) le opere necessarie a riparare e/o consolidare la struttura edilizia e la copertura;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici qualora ciò non determini modificazioni dell'apparato murario;
- e) la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
- f) le opere di assoluta urgenza disposte dal Sindaco;
- g) gli scavi compiuti da Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione;
- h) la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- i) gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico degli edifici, esclusi gli interventi sulle pareti esterne degli edifici ricadenti nella Zona del Centro Storico;
- l) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato nonché gli interventi di qualsiasi tipo, finalizzate ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuate degli Enti pubblici competenti;
- m) l'installazione, lo spostamento e/o l'eliminazione di pareti mobili e/o interpareti mobili che non diano luogo a modificazione del numero delle unità immobiliari e delle relative destinazioni d'uso;

n) tutti gli altri interventi non compresi nelle ipotesi di concessione e/o autorizzazione e/o denuncia.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda il tipo delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel Comune.

E' facoltà del Sindaco svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla qualità e sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o che siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.-

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

Art. 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verde o non edificati o parte di essi, vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.-

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Art. 5 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o non edificati o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.-

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a autorizzazione gratuita.

Art. 6 - ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione gratuita le seguenti opere:

- a) coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti ecc., anche di tipo manutentivo, sulle pareti esterne nonché interventi finalizzati alla impermeabilizzazione ed all'isolamento termico degli edifici ricadenti nella Zona del Centro Storico.
- b) collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, addobbi esterni, cartelli o materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperti al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- c) le occupazioni temporanee di suolo pubblico o privato mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
- d) le demolizioni, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od autorizzati. Il Sindaco può negare la demolizione di edifici o manufatti di interesse storico ed architettonico;

- e) l'abbattimento di soggetti vegetali anche arbustivi, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari o superiore a m. 10; non è soggetto ad autorizzazione l'abbattimento a fini produttivi e/o connessi con l'attività agricola. L'autorizzazione all'abbattimento è condizionata ove possibile al reimpianto di un numero uguale di soggetti vegetali della stessa specie o delle specie consigliate nell'allegata tabella, nella stessa area privata e, qualora ciò non risultasse possibile, in area pubblica vicinale, secondo le indicazioni del Sindaco;
- f) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non superi comunque 1/3 (un terzo) di quella dell'edificio principale;
- g) le cabine telefoniche, e ogni apparecchiatura tecnologica o di servizio di Enti, di Aziende Pubbliche o loro concessionari insistenti su suolo pubblico;
- h) le recinzioni;
- i) la sostituzione e la modifica di vetrine.

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

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.-

Art. 7 - MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DELLA UTILIZZAZIONE IN ATTO SENZA OPERE

La modifica della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere è soggetta ad autorizzazione comportante la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione.

L'autorizzazione può essere concessa qualora la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche della zona e comunque sia consentita dagli strumenti urbanistici.

Art. 8 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi

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

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.-

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione.

Art. 8 bis - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi, nel rispetto dei criteri e parametri di cui alla L. R. 6 aprile 1999, n. 12 e secondo le prescrizioni del presente articolo.

Resta esclusa la possibilità di recupero per i sottotetti presenti in edifici inclusi in zone ed aree individuate dal Piano Regolatore Generale come:

1. Zona del Centro Storico, per la quale valgono le specifiche disposizioni di cui agli articoli 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano Regolatore;
2. Zona Agricola E;
3. Aree comunque destinate a servizi,

nonché in quelli inclusi negli ambiti dei piani urbanistici attuativi, per la durata del periodo di validità di questi ultimi.

Gli interventi di recupero devono avvenire alle seguenti condizioni:

- a) non deve venire modificata la posizione del solaio esistente costituente la delimitazione inferiore del sottotetto, anche nel caso di ricostruzione dello stesso solaio; sono consentite le modifiche di spessore eventualmente necessarie per motivi statici o di isolamento termoacustico;
- b) le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese di aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12 % (dodici per cento) della medesima. Le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
 1. lucernari complanari alla falda (tipo "velux");
 2. abbaini con copertura a due falde, la cui pendenza dovrà avere lo stesso valore numerico di quella della falda principale ed il cui materiale di copertura dovrà corrispondere a quello di quest'ultima. Gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno m. 1,5 ed in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando un'altezza di davanzale di almeno m. 1 dal piano

di calpestio del sottotetto; il loro colmo potrà al massimo raggiungere quello del tetto; la facciata potrà avere larghezza massima di m. 2;

3. finestre su timpani o pareti verticali delimitanti il sottotetto;
4. tagli di falda arretrati dalla linea di gronda in modo tale da intersecare la falda principale ad una quota di almeno m. 1 dal piano di calpestio del sottotetto e comunque ad una distanza di almeno m. 1,5 dalla linea di gronda. Un unico taglio di falda non potrà interessare contemporaneamente due o più falde contigue;

c) non sono ammessi:

- terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali del fabbricato;
- arretramenti di fronti o testate del fabbricato con creazione o meno di terrazze.

Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, al quale dovranno uniformarsi quanto a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto.

Soluzioni diverse da quelle indicate ai commi precedenti potranno venire consentite sulla base di motivato parere favorevole della Commissione Edilizia.

Il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie netta di calpestio non inferiore a quella minima prescritta dall'art. 1 del presente Regolamento.

Gli spazi per parcheggi pertinenziali di cui devono venire dotati i sottotetti recuperati devono consistere, nel caso di formazione di nuove unità abitative nelle zone residenziali, in almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa.

Art. 9 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione.

Art. 10 - ALTRE OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia l'installazione di:

- 1) costruzioni leggere anche prefabbricate;
- 2) tendoni, costruzioni pressostatiche;
- 3) imbarcazioni e mezzi di trasporto non usati come tali bensì per la permanenza di persone o per il deposito di beni;
- 4) involucri mobili insistenti nel suolo, pure se privi di ormeggio fisso.

Art. 11 - PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE

Per l'esecuzione di opere interne secondo quanto previsto dal II comma dell'art. 76 della legge regionale 61/85, il proprietario o l'avente titolo ai sensi della L.S. 28 gennaio 1977, n. 10, deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, corredato dagli elaborati di cui agli articoli 23 - 24 che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme di igiene sanitaria nonché la conformità con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento Edilizio,

I lavori possono essere iniziati 30 (trenta) giorni dopo la presentazione al Sindaco della relazione con i relativi elaborati.

Art. 12 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente Regolamento e con il Regolamento di Igiene, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Non costituisce variante la diversa ubicazione e la modifica delle dimensioni planivolumetriche autorizzate e non eccedenti il 2%, purché nel rispetto della disciplina urbanistica.

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno

1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per la Zona del Centro Storico nelle Unità di Piano in cui gli interventi vengono attuati con le modalità di tipo A e B.

Art. 13 - OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL COMUNE

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione, autorizzazione o denuncia.

L'attuazione delle stesse è subordinata alla presentazione di un progetto redatto secondo quanto indicato agli articoli 23 e 24 del Regolamento Edilizio.

Per l'esecuzione di dette opere va sentito il parere della Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica e della Commissione Edilizia, nonché delle altre eventuali Amministrazioni competenti.

Art. 14 - OPERE DA ESEGUIRSI DALLO STATO E DALLA REGIONE

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e Regionali, e comunque insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e sue successive eventuali modificazioni.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del Comune, all'accertamento delle conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione, la concessione o la denuncia.

Art. 15 - DEROGHE

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

Nel caso di interventi su edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, il Sindaco può concedere deroghe alle norme del vigente Regolamento di Igiene in merito alle caratteristiche e ai parametri di abitabilità.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque, di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

TITOLO III - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande di concessione per eseguire le opere citate, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati, in quadruplica copia, i disegni compilati secondo le norme elencate negli articoli 23 e 24 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al precedente comma.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti negli articoli 23 e 24, debbono essere firmati per esteso:

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

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

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 30 lettera a).

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

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

Art. 17 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Le domande di autorizzazione, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate negli articoli 23 e 24 e con ogni altra

documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere l'autorizzazione.

La domanda e i disegni debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Per gli interventi di cui all'articolo 6 punti a), b), c) non è richiesta la firma del progettista.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, nonché il codice fiscale.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco può richiedere l'integrazione della medesima.

Le opere soggette ad autorizzazione non possono essere iniziate prima del conseguimento dell'autorizzazione del Sindaco, salvo quanto diversamente disposto dall'art. 48 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive eventuali sue modificazioni.

Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto dell'autorizzazione stessa.

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

La concessione o l'autorizzazione può essere data al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie e dei Comuni la concessione o l'autorizzazione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

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

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

Art.19 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

Tutti i firmatari delle domande di concessione o autorizzazione sono solidalmente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli

atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Le competenze di cui al comma precedente verranno verificate dagli Uffici Tecnici Comunali.

Art. 20 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

Art. 21 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI

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

Art. 22 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

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

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere; contiene altresì una descrizione delle opere di urbanizzazione.

La convenzione viene sempre stipulata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità da parte del Comune, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 23 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

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

1) Per le nuove costruzioni

- a) planimetria in scala catastale e da rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- c) stralcio planimetrico del Piano Regolatore Generale e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
- d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori di cui al D.M. 3.10.1975, n. 9816, complessive e distinte per ciascun appartamento;
 - per gli edifici (o parte di edifici) destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 3.10.1975 n. 9816, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie di cui al D.M. 3.10.1975 n. 9816;
- e) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza

delle strade prospettanti il lotto, nonché la servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;

- f) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti c), d), e), del successivo punto 4). Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
- h) la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- l) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- o) dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo di cui al successivo art. 60.

Con cifra si dovranno indicare in modo particolare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- c) le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;

d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

2) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

- a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione: è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
- b) fotografie dei fabbricati esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto;
- c) computo metrico estimativo se dovuto;

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

3) Per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia

- a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, o che ricadano in zone omogenee A o presentino particolare interesse storico o architettonico, dovranno essere prodotte:
- b) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:100, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi. ecc.);
- c) ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici in scala 1:20;
- d) documentazione fotografica a colori;
- e) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

- f) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni, scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
- g) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- h) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;
- i) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo o di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come restauro ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

4) Per le nuove costruzioni di recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni

- a) planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- b) planimetria in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- f) l'indicazione dei materiali impiegati.

5) Per le demolizioni

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

6) Per il collocamento, la modifica e la rimozione di monumenti, edicole, ecc.

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;
- c) indicazione dei materiali e dei colori.

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

- a) planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
- b) certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- c) estratto autentico di mappa e tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 6 mesi;
- d) cartografia aggiornata dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
- e) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona di intervento, esteso alle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontale e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni all'area stessa, nonché il rilievo:
 - del verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie arboree;
 - dei manufatti di qualsiasi genere;
 - del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù;
 - delle strade, con relativa toponomastica, passaggi di qualsiasi genere, fossati e recinzioni;
- f) rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento, ad esclusione delle baracche, tettoie e simili, corredato da una eventuale documentazione storica;
- g) documentazione fotografica delle zone e degli edifici con l'indicazione dei diversi con visuali;
- h) stralcio planimetrico e normativa del P.R.G. riguardante l'area di intervento;
- i) planimetria da rilievo topografico di cui al punto e) con riportate le previsioni del Piano Regolatore Generale con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;

- l) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione e, secondo la fattispecie di piano:
- delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per l'edificazione;
 - delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
 - degli ambiti territoriali, dei comparti, delle unità minime di intervento all'interno delle zone edificabili;
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
- m) progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
- delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
 - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
 - del tipo di intervento per gli edifici da conservare;
- n) profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
- o) progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
- p) progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- q) tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- r) elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- s) norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale, nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;

- t) relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica, le previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e i termini per l'attuazione del piano;
- u) schema di convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori elaborati o di consentire la rappresentazione di più contenuti su una stessa tavola, il Comune si riserva inoltre la facoltà di precisare gli elaborati di cui ai punti precedenti in relazione alla singola fattispecie di strumento attuativo.

10) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

- a) relazione illustrativa;
- b) piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;
- c) planimetria catastale.

11) Per le mostre e i depositi all'aperto

- a) stralcio planimetrico del Piano Regolatore;
- b) relazione illustrativa;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200 con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

12) Per le varianti in corso d'opera

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile;
- b) documentazione richiesta ai punti precedenti a seconda del tipo di intervento.

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

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nel formato UNI A 4.

E' facoltà del Sindaco chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionatura in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione

necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione.

Art. 24 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL TERRITORIO INTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

I progetti sono costituiti dagli elaborati di analisi e dagli elaborati di progetto.

Le analisi sono dirette a:

- a) verificare e decidere i tipi di intervento e le modalità che possono essere consentiti;
- b) consentire al Consiglio Comunale di deliberare, ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G., l'eventuale modifica di classificazione dell'Unità di Piano indicata nelle planimetrie della serie B1 del P.R.G.-

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

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, richiedere ulteriori approfondimenti attraverso elaborati, documenti, campionature o modelli, che si rendano necessari per valutare le analisi e le opere di progetto.

A - ELABORATI PER GLI INTERVENTI IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL P.R.G. ALL'INTERNO ED ALL'ESTERNO DELLE UNITA' DI PIANO ESCLUSI GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

A.1. Interventi nelle Unità di Piano

Elaborati di analisi

- 1 -Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
- 2 -Estratto delle planimetrie di P.R.G., serie B1 e B2, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
- 3 -Per gli interventi soggetti a **concessione edilizia**: estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.

Per gli interventi soggetti ad **autorizzazione o asseverazione**: planimetrie catastali del N.C.E.U. comprese le planimetrie delle Unità Immobiliari in scala 1:200.

4 -Per gli interventi che comportano modifiche planivolumetriche: rilievo topografico, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto dell'Unità di Piano, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni all'Unità di Piano atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nelle Unità di Piano limitrofe con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere.

5 -Rilievo analitico degli immobili interessati dall'intervento, mediante elaborati grafici in scala non inferiore a 1:100 per gli edifici e in scala non inferiore a 1:500 per gli spazi urbanistici; il rilievo può essere sostituito da esauriente documentazione fotografica.

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

- a) assetto fisico: organizzazione degli spazi interni ed esterni agli edifici delle Unità di Piano, caratteri distributivi, caratteri costruttivi e delle fondazioni, tecniche costruttive, tipologia dei materiali, caratteri architettonici ed urbanistici, elementi singolari di carattere artistico, decorativo, stilistico ecc...;
- b) stato di conservazione storica: permanenze fisiche e funzionali, trasformazioni subite;
- c) stato di conservazione fisica, complessiva, delle parti, degli elementi e degli impianti tecnici, riferito alle parti conservate e alle parti modificate.

6 -Verifica ed integrazione dei dati contenuti nelle planimetrie di P.R.G. delle serie A2, A3 e A5.

7 -Relazione di sintesi delle analisi con adeguata documentazione fotografica a colori e citazione degli studi scientifici e delle fonti di archivio e bibliografiche utilizzate.

Elaborati di progetto

8 - **Progetto generale** - Planimetria/e, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con le quote planimetriche e altimetriche dello stato di fatto e di progetto, la sistemazione delle aree, l'indicazione delle diverse unità immobiliari, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche.

Le planimetrie devono contenere i dati metrici significativi: superficie coperta, volume edilizio, altezze degli edifici, superficie destinata a parcheggio e ogni altro dato necessario a definire l'intervento.

9 - **Progetto edilizio** - Piante, prospetti e sezioni di tutti i piani, sia soprassuolo che sottosuolo e delle coperture, in scala 1:100, relative allo stato di fatto, di progetto e di comparazione contenenti:

- indicazione delle dimensioni e delle quote, della destinazione dei locali, degli impianti e dei volumi tecnici;
- identificazione di tutti gli interventi previsti precisando le soluzioni adottate, le tecniche e i materiali;
- indicazione delle diverse unità immobiliari.

10 - **Progetto per gli spazi aperti** - Planimetria in scala 1:100 o in scala adeguata al tipo di intervento, con l'indicazione delle opere previste.

11 - Relazione di sintesi del progetto comprendente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:

- per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori di cui al D.M. 3.10.1975, n. 9816, complessive e distinte per ciascun appartamento;
- per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 3.10.1975, n. 9816, nonché dei locali accessori;
- per gli edifici destinati ad attività artigianale, la superficie di cui al D.M. 3.10.1975, n. 9816.

12 - Dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo di cui al successivo art. 60.

A.2. Interventi per l'esecuzione di opere interne nelle Unità di Piano di Classe E

- 1 - Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000 con individuata l'Unità di Piano interessata dall'intervento.
- 2 - Estratto delle planimetrie di P.R.G. della serie B1 e B2 con individuata l'Unità di Piano interessata dall'intervento.
- 3 - Planimetria catastale del N.C.E.U.
- 4 - Relazione illustrativa dell'intervento.
- 5 - Documentazione fotografica.

A.3. Interventi all'esterno delle Unità di Piano

Elaborati di analisi

- 1 - Estratto del rilievo aerofotogrammetrico con individuata l'area interessata dall'intervento.
- 2 - Estratto delle planimetrie di P.R.G. serie B1 e B2 con individuata l'area interessata dall'intervento.
- 3 - Rilievo in scala adeguata dello stato di fatto dell'area interessata esteso alle aree contermini completo delle quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi.
- 4 - Rilievo analitico in scala adeguata, con l'identificazione degli spazi interessati dall'intervento, della tipologia dei materiali e delle tecniche costruttive, delle permanenze fisiche o funzionali, delle trasformazioni subite, dei caratteri urbanistici ed architettonici, dello stato di conservazione.
- 5 - Relazione di sintesi delle analisi.
- 6 - Documentazione fotografica.

Elaborati di progetto

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

A.4. Interventi riguardanti i monumenti, le edicole, le apparecchiature esterne, le mostre, ecc. collocati su aree pubbliche o private

- 1 -Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
- 2 -Estratto delle planimetrie di P.R.G., serie B1 e B2, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
- 3 -Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
- 4 -Relazione illustrativa dell'intervento comprendente la descrizione storica del luogo.
- 5 -Elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto in scala adeguata.
- 6 -Documentazione fotografica.

A.5. Interventi di modifica della destinazione d'uso

- 1 -Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
- 2 -Estratto delle planimetrie di P.R.G., serie B1 e B2, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
- 3 -Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
- 4 -Piante dello stato di fatto e dello stato di progetto.
- 5 -Relazione illustrativa dell'intervento.

B - ELABORATI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G. E DEI SUCCESSIVI INTERVENTI DI ATTUAZIONE

Elaborati di analisi

- 1 -Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuato l'ambito di intervento.
- 2 -Estratto delle planimetrie di P.R.G., serie B1 e B2, con individuato l'ambito di intervento.
- 3 -Planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà.

- 4 -Certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso.
- 5 -Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
- 6 -Rilievo topografico, in scala 1:500, dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni alle aree stesse atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti con le relative altezze distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie, la larghezza delle strade prospettanti, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù, nonché i vincoli e le servitù di qualsiasi genere.
- 7 -Planimetria, in scala 1:500, sulla base del rilievo topografico, con l'identificazione, per tutti gli immobili presenti dei dati relativi a:
- a) trasformazione dell'assetto edilizio e dell'assetto fondiario;
 - b) tipologia degli interventi succedutisi;
 - c) caratteri tipologici ed insediativi;
 - d) tipo di intervento proposto.

Elaborati di progetto

- 8 -Progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 rilevato topograficamente con l'indicazione:
- degli ambiti territoriali, dei comparti, delle unità minime di intervento all'interno delle zone edificabili;
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
 - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
 - del tipo di intervento per gli edifici da conservare.
- 9 -Profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati.
- 10 -Progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento

delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati.

- 11 - Progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.).
- 12 - Tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati.
- 13 - Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa.
- 14 - Norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici.
- 15 - Relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica, le previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e i termini per l'attuazione del piano.
- 16 - Schema di convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori elaborati, di rappresentare più contenuti su uno stesso elaborato nonché di precisare gli elaborati di cui ai punti precedenti in relazione alla fattispecie dello strumento attuativo.

Gli elaborati per gli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici attuativi sono quelli prescritti per gli interventi in diretta attuazione del P.R.G., indicati ai punti 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 e devono comprendere gli elaborati esemplificativi dello strumento urbanistico attuativo di riferimento.

C - ISTRUZIONE PER LA REDAZIONE DEGLI ELABORATI

Con cifre si devono indicare:

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

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nel formato UNI A 4.

Art. 25 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

I provvedimenti del Sindaco sono notificati al richiedente al recapito indicato nella domanda entro i termini fissati dall'art. 79 della L.R. 61/85.

Qualora il Sindaco non si pronunci nel termine previsto dal comma precedente, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, intendendosi accolta la relativa istanza oppure ha facoltà di ricorrere al Presidente della Provincia entro i successivi 60 giorni.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando:

- 1) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione, e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del Codice Penale, della loro conformità alle prescrizioni e ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati o risultanti dall'eventuale certificato di cui al successivo punto 6);
- 2) sussista l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale di cui alla L.R. 6 marzo 1984, n. 11, ove richiesto, nel caso in cui siano interessati beni tutelati rispettivamente dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1089, dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- 3) sussista ogni autorizzazione, nulla osta, visto o altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali o comunali oppure, in luogo del singolo provvedimento abilitativo, copia della domanda presentata con la documentazione dell'inerzia dell'autorità competente al rilascio per almeno 60 giorni;
- 4) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale oppure da realizzare in area dotata di strumento urbanistico attuativo, essendo detti strumenti vigenti e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765;
- 5) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al Comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali;

6) sussista un certificato del Sindaco o del dirigente l'ufficio comunale competente contenente tutte le prescrizioni e i vincoli urbanistici ed edilizi riguardanti la zona e gli immobili interessati oppure, qualora il certificato non sia stato rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, sussista copia dell'istanza da cui risulti la data di presentazione; detto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni della disciplina urbanistica vigente.

La scelta di uno dei rimedi di cui al secondo comma preclude l'adito all'altro.

All'atto del ritiro della concessione dovranno essere corrisposti i contributi di cui ai successivi articoli 26 e 27 secondo le modalità vigenti in materia.

Restano sempre salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Nei 15 giorni successivi, dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione o del ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'albo pretorio, specificando il titolare della concessione o autorizzazione esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, dell'eventuale certificato di cui al punto 6) del terzo comma e della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può eventualmente presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono esser ritirate, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Art. 26 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche definite con legge regionale.

Art. 27 - RIMBORSI

Il Comune con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, e conseguenti certificati, fatti nell'interesse del privato richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

Art. 28- EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA E DEL PROGETTO

La concessione o l'autorizzazione e i disegni allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, un tabellone di opportune dimensioni nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

Art. 29 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE

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

Il termine per l'inizio dei lavori di cui al successivo art. 30, non può essere superiore ad un anno, decorrente dalla data di notifica della concessione.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavo delle fondazioni.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

Nel caso i lavori non siano stati completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

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

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali previsti per la concessione originale.

Art. 30 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

a) Inizio dei lavori

Il titolare della concessione, per eseguire le opere di cui agli articoli 8 - 9 - 10, deve denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dall'inizio.

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

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati, dagli stessi e dai subentranti, al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro gli 8 (otto) giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

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

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

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate.

c) Contenimento del consumo energetico negli edifici

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, il committente deve depositare al competente ufficio comunale in allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione a norma del relativo regolamento. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare autorizzazione o concessione edilizia di cui ai relativi articoli.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base alle relative disposizioni comunali.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita entro novanta giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune; in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 31 - COLLAUDO, AGIBILITÀ ED ABITABILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui agli articoli 8 - 9 - 10, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge 30.4.76 n. 373 e successive modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- b) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti di cui al penultimo comma del precedente art. 16;
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5.11.71 n. 1036;
- d) certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'acquedotto;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U.;
- f) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
- g) licenza di esercizio per gli ascensori;
- h) denuncia per l'asporto rifiuti solidi urbani;
- i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico.

Il Sindaco, previa ispezione degli Uffici Tecnici Comunali, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e previo parere favorevole del Settore Igiene Pubblica U.S.L., autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 22.

Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile quando si constati che non esistono le condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITÀ

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui ai precedenti articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente il Sindaco applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 33 - AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la Commissione Edilizia, annullare le concessioni o autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza delle concessioni o autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

Art. 34 - VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO

Il Sindaco esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di funzionari ed agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

TITOLO IV - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 35 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia Comunale, integrata con due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1994, n. 63, ha competenza in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali ai sensi del titolo II del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

La Commissione si esprime su tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli elencati nell'art.152 del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Può essere chiamata ad esprimere parere in merito agli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, comprendenti beni o aree soggetti a tutela ai sensi dei precedenti commi. La Commissione esprime altresì il proprio parere in merito alle sanzioni amministrative da comminare a sensi di legge per le opere eseguite in assenza o in difformità della autorizzazione paesaggistica.

Art. 36 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia Integrata è composta da n. 4 membri di diritto e da n. 2 membri eletti dal Consiglio Comunale.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti in materia di tutela paesaggistica e ambientale, ai sensi dell'art.6, comma 3, della L.R. 63/94, con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di un rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

- a) il Capo Settore Edilizia Privata o un suo delegato, con funzioni di Presidente;
- b) il Capo Settore Pianificazione Urbanistica o un suo delegato;
- c) il Capo Settore Advocatura Civica o un suo delegato;
- d) il Capo Settore Verde pubblico o un suo delegato.

I membri elettivi vengono scelti dal Consiglio Comunale tra provati esperti nelle materie concernenti la tutela paesaggistica e ambientale, con riguardo anche all'architettura, all'urbanistica, all'arte, alla storia, al paesaggio e all'ambiente padovano.

Fa altresì parte della Commissione Edilizia Integrata, senza diritto di voto, un tecnico del Settore Edilizia Privata, con funzioni di segretario.

I membri elettivi durano in carica al massimo 5 anni, non sono immediatamente rieleggibili ed esercitano le loro funzioni non oltre il 45° giorno successivo alla data di decadenza del mandato.

I membri elettivi in carica all'entrata in vigore della presente normativa non sono immediatamente rieleggibili.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, coniuge, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.

Ai membri elettivi della Commissione spetta un gettone di presenza nella misura stabilita dal Consiglio Comunale.

Art. 37 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

La Commissione si riunisce normalmente due volte al mese in giorni ed ore deliberati dalla Commissione stessa e, in via straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

La seduta è segreta.

L'avviso di convocazione straordinaria è notificato ai membri almeno ventiquattro ore prima della seduta.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 3 componenti, dei quali almeno un membro elettivo. A parità di voti prevale quello del Presidente.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di autorizzazione ambientale.

I dirigenti comunali membri, su richiesta della Commissione, possono altresì sentire esperti esterni.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente, qualora ne ravvisi l'opportunità, ha la facoltà di convocare e sentire esperti dell'Amministrazione Comunale.

Il Presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Del parere motivato della Commissione il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e da uno dei membri.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Il verbale, una volta firmato, è pubblico.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

PARTE SECONDA

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 38 - CORTILI

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

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m. 5 (cinque).

Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i m. 1,20; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 39 - CAVEDIO O CHIOSTRINA

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

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a m. 3 (tre).

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

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

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

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

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

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

Art. 40 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

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

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 41 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

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

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 42 - DECORO DELLE AREE

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

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

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

E' vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e loro eventuali modificazioni. E' comunque vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie sulle pareti degli edifici ricadenti nella zona individuata dal P.R.G. come Centro Storico.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2,50; qualora ricadenti su carreggiata stradale non meno di m. 5,00.

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

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 43 - ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO - CHIUSURE MOBILI STAGIONALI

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

- a) fino a m. 4,50 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori a cm. 20;
- b) oltre i m. 4,50 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,50.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) **per tende a protezione di aperture**: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, ivi comprendendosi anche le strade e piazze chiuse al traffico veicolare anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

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

- 2) **per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi**: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 41 e 42.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 44 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PRIVATO, ACCESSIBILE AL PUBBLICO - CHIUSURE MOBILI STAGIONALI.

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2,20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, e a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, ecc. purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

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

Art. 45 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

Art. 46 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici, fatta eccezione per gli edifici compresi nelle aree di cui alla Legge 1° ottobre 1969, n. 739 e sue eventuali successive modificazioni e nelle zone commerciali e artigianali di cui al Piano Regolatore Generale.

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 41 e 42.

Art. 47 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 2,00 (due) misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e del piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m. 1 (uno) con sovrastante eventuale cancellata.
Il Sindaco può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza;
- b) entro i limiti delle zone industriali o ad esse assimilate valgono le norme di cui al precedente punto a); è consentita tuttavia un'altezza massima dei muri di m. 3,00 (tre);
- c) entro i limiti delle altre zone compreso il Centro Storico forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di m. 5 (cinque).

Il Sindaco potrà imporre e consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

Art. 48 - ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 60% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie e tra queste saranno da preferire le specie autoctone;

- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiunta la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante. Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree. A tale scopo viene allegata al presente Regolamento una tabella riportante i valori indicativi dello sviluppo in altezza e diametro della proiezione della chioma a maturità delle principali specie arboree consigliate.

Art. 49 - COPERTURE

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

Art. 50 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino ad un'altezza di m. 3,50 dal piano di campagna. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Art. 51 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Sindaco può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Sindaco.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 52 - PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

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

Il Sindaco può concedere dimensioni inferiori.

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

Art. 53 - SCALE E ASCENSORI

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

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

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

Art. 54 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo e sociale o residenziale, con quattro o più piani abitabili, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e

l'agibilità alle persone fisicamente impediti, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 53 dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o private di tipo condominiale dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

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

TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 55 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE

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

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

Art. 56 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

Le concessioni o autorizzazioni nella Zona del Centro Storico che prevedono scavi di profondità oltre a m. 1,50 (uno e cinquanta) sono subordinate al parere della Sovrintendenza Archeologica da richiedere a cura del titolare della concessione o autorizzazione.

Non sono soggetti al nulla osta preventivo gli interventi preordinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture ed impianti già esistenti nel sottosuolo.

Dell'inizio dei lavori di scavo e dei lavori di edificazione deve essere dato il preavviso alla Sovrintendenza competente e per conoscenza al Sindaco almeno 15 giorni prima.

Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche ai progetti ricadenti nelle altre zone che saranno formalmente dichiarate di interesse archeologico dalla Sovrintendenza Archeologica.

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

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

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

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

A1 Sindaco è riservata la facoltà di applicare sugli immobili di proprietà privata:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- c) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- d) cartelli per la segnaletica stradale;
- e) quadri per affissioni e simili, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 42 IV comma.

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

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

Art. 59 - NUMERI CIVICI

Prima del rilascio del certificato di cui al precedente art. 31 il Sindaco assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente, e la relativa manutenzione, è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Sindaco la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

PARTE TERZA

TITOLO I - PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE

Art. 60 - INTERVENTI SUL SUOLO E NEL SOTTOSUOLO

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

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 61 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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

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

Tutti i locali abitabili residenziali al piano terreno degli edifici devono avere il piano di calpestio staccato dal piano di campagna a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno cm. 40, i locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità. Il Sindaco può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quella stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione di locali non abitabili purché i pavimenti e le murature relative siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Il Sindaco, tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 62 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

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

Art. 63 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

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

TITOLO II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 64 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 65 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Art. 66 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO III - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 67 - IMPIEGO DI MATERIALI LIGNEI

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

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

Art. 68 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 98 del 9 aprile 1982 e sue successive eventuali modificazioni;

Art. 69 - CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 31 è richiesto il relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 70 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone ed a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere stesse.

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata ed occupata al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante l'esecuzione dei lavori; devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m. 2,00 (due) ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Sindaco.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebre e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le sovrastrutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti i luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m. 4,00 (quattro) ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 71 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali pertanto devono essere adeguatamente contenute o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, e nelle opere di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Devono comunque osservarsi le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana ed essere evitato il polverio.

Art. 72 - INTERRUZIONE DEI LAVORI E OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando il disposto degli articoli 41 e 42 del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle strutture ed a togliere eventuali strutture pericolanti.

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

Art. 73 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali di costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, per ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le disposizioni per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE QUARTA

TITOLO I - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

(successione degli articoli in ordine alfabetico)

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

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

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

Art. 75 - ARTIGIANATO ARTISTICO

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'individuazione del concetto di natura artistica è contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 537 dell'8 giugno 1964.

Art. 76 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

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

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

Art. 76 bis - CENTRO COMMERCIALE

Si intende, per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita, come definita all'art. 82 bis, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Art. 77 - CIGLIO STRADALE

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

Art. 78 - CONSOLIDAMENTO, RINNOVO, RIPRISTINO, SOSTITUZIONE

- a) **Per consolidamento** si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi statisticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.
- b) **Per rinnovo** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino e alla sostituzione.
- c) **Per ripristino** si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.
- d) **Per sostituzione** si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterate o trasformate, non più riconducibili, correttamente, ai modelli originari di carattere storico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

Art. 79 - DISTANZA O DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ O DA AREE PUBBLICHE PREVISTE

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

Art. 80 - DISTANZA O DISTACCO DA STRADA

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

Art. 81 - DISTANZA O DISTACCO TRA EDIFICI

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

Art. 82 - DESTINAZIONE D'USO

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

Art. 82 bis - ESERCIZIO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Si definisce esercizio commerciale l'edificio e/o i locali destinati alla vendita al dettaglio.

Gli esercizi commerciali al dettaglio si suddividono sulla base dei loro limiti dimensionali con riferimento alla superficie di vendita:

- negozio di vicinato fino a mq 250;
- medio-piccola struttura di vendita fino a mq 1.000;
- media struttura di vendita fino a mq 2.500;
- grandi strutture di vendita oltre i mq 2.500.

Art. 83 - FABBRICATO OD EDIFICIO

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

Art. 84 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie fondiaria come definiti dagli articoli 103 e 94 del presente Regolamento.

Art. 85 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie territoriale come definiti dagli articoli 103 e 96 del presente Regolamento.

Art. 86 - ISOLATO

E' la porzione di territorio delimitata da strade o barriere fisiche, quali: fiumi, canali, ecc. o da confini amministrativi.

Art. 87 - NUMERO DEI PIANI

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

Art. 88 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di viabilità secondaria;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio di quartiere;
- c) le fognature;
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) gli spazi di verde pubblico e attrezzato di quartiere.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) il verde pubblico di interesse generale e il verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) altre opere di interesse generale, parcheggi principali, strade di viabilità generale, autosilos, e simili.

Art. 89 - PERTINENZA NON ABITABILE O NON AGIBILE

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

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

Art. 90 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (1)

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

Art 91 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (2)

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

Art. 92 - SAGOMA

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

Art. 93 - SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti e edificate fuori terra, fatta eccezione per le strutture aggettanti con luce libera non superiore a m. 1,50, poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, porticati esterni, ecc.

Art. 94 - SUPERFICIE FONDIARIA

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

(1) Il restauro è definito all'art. 5

(2) La ristrutturazione edilizia è definita all'art. 8

Eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi esistenti destinati all'uso pubblico non previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la superficie fondiaria del lotto da computare per l'edificazione.

Art. 95 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani come definiti al precedente art. 87.

Art. 96 - SUPERFICIE TERRITORIALE DI ZONA

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

Art. 97 - SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

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

Art. 97 bis - SUPERFICIE DI VENDITA

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita di un centro commerciale, di cui al precedente art. 76 bis, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 98 - TIPOLOGIA EDILIZIA

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

Art. 99 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA

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

Art.100 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

Art.101 - UNITÀ ABITATIVA

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

L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione.

Art.102 - UTILIZZAZIONE IN ATTO

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

Art.103 - VOLUME

E' il volume del solido emergente dal suolo computando l'altezza e la superficie coperta come definite dai precedenti articoli 74 e 93.

Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti al netto dei pilastri di sostegno, nonché i volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.

I volumi al di sotto del piano da cui emerge il fabbricato e al di sopra dell'altezza dello stesso vengono computati volume qualora non destinati a vani accessori (ripostigli, cantine, impianti termici, soffitte, servizi igienici, ecc.).

Per gli edifici del Centro Storico, non viene considerato incremento di volume l'utilizzo ad uso residenziale o commerciale dei volumi già esistenti nell'interrato o nel sottotetto di cui al comma precedente.

Art.104 - VOLUME TECNICO

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro l'edificio: ad esempio, volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e simili. Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo della volumetria ammissibile, qualora vengano collocati sopra il piano di copertura.

Art.105 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

Art.106 - NORMA TRANSITORIA

A seguito dell'adozione della variante del P.R.G. per il Centro Storico rimane sospesa, fino all'entrata in vigore della variante stessa, l'applicazione del 3° comma dell'art. 35 del Regolamento Edilizio riguardante l'esame dei progetti di intervento.

TABELLA - Diametro della proiezione della chioma e altezza totale a maturità delle principali specie arboree.

a) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra m. 2 e 4 e altezza fra m. 3 e 8.

Acer palmatum	Acero giapponese
Crataegus oxyacantha	Biancospino
Hibiscus syriacus	Ibisco cinese
Laburnum anagyroides	Maggiociondolo
Lagerstroemia indica	Lagestroemia
Salix trianda	Salice da ceste

b) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra m. 4 e 6 e altezza fra m. 8 e 20.

Betula verrucosa	Betulla
Catalpa bignonioides	Catalpa comune
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Fraxinus ornus	Orniello
Ilex aquifolium	Agrifoglio
Ligustrum japonicum	Ligustro giapponese
Maclura pomifera	Maclura
Magnolia soulangeana	Magnolia
Malus domestica	Melo comune
Malus floribunda	Melo ornamentale
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Prunus cerasifera var. "Pissardii"	Mirabolano
Robinia pseudoacacia var. "Bessoniana"	Robinia

c) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra m. 6 e 8 e altezza fra m. 10 e 25.

Acer campestre	Acero campestre
Acer negundo	Acero americano
Acer opalis	Acero Loppo
Alnus glutinosa	Ontano nero
Alnus cordata	Ontano napoletano
Carpinus betulus	Carpino bianco
Magnolia grandiflora	Magnolia
Prunus avium	sempreverde
Salix alba	Ciliegio
Salix fragilis	Salice bianco
Tilia cordata	Salice fragile
	Tiglio selvatico

d) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra m. 8 e 10 e altezza fra m. 15 e 30.

Aesculus carnea	Ippocastano rosa
Corylus colurna	Nocciolo di
Fraxinus excelsior	Costantinopoli
Ginkgo biloba	Frassino maggiore
Juglans nigra	Ginkgo
Juglans regia	Noce nero
Liquidambar styraciflua	Noce
Pinus pinea	Liquidambar
Populus alba	Pino domestico
Populus euroamericana	Pioppo bianco
Taxodium distichum	Pioppo ibrido
Taxus baccata	Cipresso calvo
Tilia vulgaris	Tasso
Tilia platyphyllos	Tiglio ibrido
Tilia tomentosa	Tiglio comune
Ulmus carpinifolia	Tiglio tomentosa
	Olmo campestre

e) Alberi con chioma a maturità di diametro superiore a m. 10 e altezza tra m. 20 e 35.

Acer platanoides	Acero riccio
Acer pseudoplatanus	Acero di monte
Aesculus hippocastanum	Ippocastano
Ailanthus altissima	Ailanto
Cedrus atlantica	Cedro dell'Atlante
Cedrus deodara	Cedro dell'Himalaia
Cedrus libani	Cedro del Libano
Celtis australis	Bagolaro
Fagus sylvatica	Faggio
Liriodendron tulipifera	Liriodendro
Platanus sp.	Platano
Quercus robur	Farnia
Quercus pseudoacacia	Robinia
Sophora japonica	Sofora del Giappone
Ulmus hollandica	Olmo

ESTRATTO DAL REGOLAMENTO DI IGIENE

IN MATERIA EDILIZIA

**adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del
9 luglio 1921.**

Modificato ed integrato con:

D.M. 236/89

- deliberazione di C.C. n. 9 del 6.01.1982
- deliberazione di C.C. n. 717 del 30.06.1988
- deliberazione di C.C. n. 85 del 6.03.1989
- deliberazione di C.C. n. 83 del 5.04.1993
- deliberazione di C.C. n. 299 del 28.11.1994
- deliberazione di C.C. n. 20 del 23.02.1999

.. Omissis ...

Art. 79 - Classificazione dei locali

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili al fine del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:

A1 - soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici ed ambulatori;

A2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di gioco, palestre;

- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;

- garages non destinati al solo posteggio delle macchine;

- magazzini, depositi o archivi, con posto di lavoro fissi.

Sono considerati locali accessori e non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo:

S1 - servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi disimpegni, tavernette a servizio di singole abitazioni;

S2 - vani scala;

- ripostigli;

- garages di solo posteggio;

- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

- lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Art. 80 - Locali abitabili

I locali di categoria A1 devono avere:

- una superficie minima di pavimentazione di almeno mq 9, con larghezza minima di ml. 2,00;

- una altezza misurata dal pavimento al soffitto finiti, non minore a ml. 2,70; nel caso di soffitto inclinato l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 0,50;

- una superficie netta di illuminazione ed aerazione (parte apribile del serramento), direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento del locale. Negli interventi su edifici esistenti nella zona Centro Storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, tale superficie potrà essere ridotta sino ad $1/16$ a condizione che il locale sia dotato di adeguato impianto di ventilazione. (*)

Nel recupero di sottotetti ad uso abitativo, nella zona Centro Storico, i locali, la cui altezza media potrà essere ridotta a ml. 2,40, potranno essere aerati ed illuminati, oltre che con i tradizionali sistemi (finestre ed abbaini) anche a mezzo di velari apribili a filo di falda. Qualora l'aerazione sia affidata esclusivamente a serramenti posti sulla copertura essa dovrà essere integrata con idoneo impianto di ventilazione meccanica che garantisca un ricambio orario di almeno 1,5 volumi/ora. Tale impianto dovrà essere munito di presa esterna dotata di filtro per la depurazione dell'aria.

Le strutture destinate ad ambulatori medici, gabinetti medici, studi professionali medici, poliambulatori ed ambienti in genere destinati ad attività sanitarie, dovranno essere costituiti da almeno una sala visite, un locale di attesa, un servizio igienico.

Le attività specifiche delle professioni sanitarie, delle professioni sanitarie ausiliarie, delle arti sanitarie ausiliarie delle professioni sanitarie possono essere svolte in ambienti inseriti in unità con diversa destinazione d'uso soltanto se in ambiente avente una propria autonomia di tipo funzionale, destinato al fine specifico, con proprio ed esclusivo ingresso.

I locali dovranno rispondere ai sotto elencati requisiti minimi: il locale sala visite dovrà avere:

- 1) altezza non inferiore a m. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale l'altezza media non dovrà essere inferiore a m. 2,70 con altezza minima di m. 2,00;
- 2) una superficie minima di mq. 12 con larghezza minima di m. 3,00;
- 3) superficie di aerazione e di illuminazione direttamente comunicante con l'esterno non inferiore ad $1/8$ della superficie del pavimento del locale. Negli interventi su edifici esistenti nella zona del Centro Storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, tale superficie potrà essere ridotta ad $1/16$ a condizioni che il locale sia dotato di adeguato impianto di

ventilazione; fermo restando che il rapporto di aerazione naturale direttamente comunicante con l'esterno è compreso tra 1/8 e 1/16, è consentita la possibilità di integrazione della aerazione naturale diretta con impianti di condizionamento e/o ventilazione, in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni dei competenti uffici tecnici comunali e/o del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica;

4) pavimenti in materiale liscio, lavabile, impermeabile, con esclusione di moquette di qualsiasi tipo;

5) pareti rivestite di materiale liscio, lavabile, impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 o tinteggiate con vernice a smalto, liscia, lavabile, impermeabile, sempre fino all'altezza di m. 2,00;

6) lavandino con acqua corrente.

Il locale attesa dovrà avere:

1) altezza pari a m. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,70 con altezza minima pari a m. 2,00;

2) una superficie minima di almeno mq. 9, con larghezza minima pari a m. 3,00;

3) superficie finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie di pavimento;

illuminazione ed aerazione naturali potranno essere integrate o sostituite con illuminazione ed aerazione artificiali;

4) pavimenti lisci e lavabili;

5) pareti con i medesimi requisiti richiesti per la sala visite.

Il servizio igienico dovrà:

1) essere accessibile dalla sala d'attesa o dalle parti comuni della struttura;

2) rispettare, per altezza, superficie, pareti, pavimenti aerazione, i requisiti richiesti nel successivo art. 82, alle lettere B - C - F.

Le norme di cui sopra non riguardano i locali di strutture di alcun genere nei quali si impieghino anche saltuariamente a qualsiasi titolo sostanze radioattive naturali ed artificiali od apparecchiature radiologiche. Tale materia è infatti regolamentata dal D.P.R. 13 febbraio 1964 n. 185.

I locali di categoria A2 devono avere:

- limitatamente ai locali destinati a negozi di vendita, una superficie non inferiore a quella prevista dal "Piano di sviluppo ed Adeguamento della Rete Distributiva di Vendita";

- una altezza misurata dal pavimento al soffitto finito, non inferiore a ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale od a diverse quote, l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70, con un minimo di ml. 2,00;
- una superficie di illuminazione ed aerazione così come indicato al comma precedente, fatto salvo quanto sufficientemente disposto al successivo art. 87.

I locali destinati ad attività produttive non occasionali classificati all'art. 1 del R.E. con destinazione d'uso "industriale" sono tenuti alle prescrizioni di cui al D.P.R. 19.03.1956 n. 303 e sue successive varianti. Dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- illuminazione naturale del tipo diretto, a mezzo di superficie illuminante direttamente comunicante con l'esterno, pari a non meno di 1/10 della superficie utile in pianta, sino a mq. 1.000, ed 1/12 per la parte eccedente i mq. 1.000, salvo quanto disposto al successivo art. 87;
- ventilazione naturale del tipo diretto attraverso superficie finestrata apribile pari a non meno di 1/20 della superficie utile in pianta sino a mq. 1.000 ed 1/24 per la parte eccedente, salvo quanto disposto al successivo art. 87.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi magazzini sono ammessi soppalchi alle seguenti condizioni:

- il locale abbia una altezza media non inferiore a ml. 4,50;
- risulti libera per la parte del locale a tutta altezza una cubatura di almeno 40 mc;
- la proiezione del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza media del soppalco e l'altezza minima dello spazio sottostante non sia inferiore a ml. 2,40.

Per gli edifici ad uso collettivo o speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Nella realizzazione di chioschi da destinare: alla distribuzione e alla vendita di alimenti e bevande (chioschi per gelati e simili), allo svolgimento di piccole attività artigianali (arrotino, occhialaio, ecc.) o altre attività commerciali (edicole di giornali, vendita di biglietti, ecc.) dovranno essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) superficie tra mq. 4 e mq. 9. In ogni caso la superficie ritenuta necessaria dovrà essere valutata singolarmente in rapporto al tipo di attività che si intende svolgere;

b) altezza minima libera mt. 2,25;

c) isolamento dall'umidità del suolo a mezzo intercapedine pari ad almeno cm. 15 tra la parte inferiore del piano di calpestio e il terreno;

d) aerazione ed illuminazione naturali dirette mediante aperture pari ad 1/4 della superficie di pavimento;

e) soffitti con idonea intercapedine atta a ridurre le escursioni termiche.

Nei chioschi destinati ad attività artigianali dovrà inoltre essere previsto un lavandino collegato con impianto di approvvigionamento idrico all'acquedotto.

Nel caso invece di chioschi destinati alla commercializzazione di alimenti e bevande dovranno essere installati due lavandini (uno per uso deterensivo del personale e uno per uso deterensivo delle attrezzature di lavoro). Quanto sopra dovrà risultare da un elaborato grafico dettagliato e da una relazione tecnica allegata.

Resta sempre categoricamente esclusa la possibilità di autorizzazioni alla preparazione di alimenti di qualsiasi tipo.

Per i chioschi ubicati nel Centro Storico potranno essere consentiti minimi dimensionali inferiori a quelli indicati ai punti a) e b).

Art. 81 - Cucine

I locali adibiti a cucina a servizio delle abitazioni, oltre ai requisiti di cui all'art. precedente, devono presentare il pavimento di tipo impermeabile e lavabile comunque con l'esclusione di moquette ed essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni ed eventualmente un altro per il convogliamento dei fumi di combustione.

Sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a mq. 9, purché facenti corpo unico con i locali di soggiorno e senza interposizione di spallette o di serramento alcuno fisso o mobile e purché munite d'impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 82 - Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizio igienico dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno (o doccia) e bidet ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00, con una larghezza minima di ml. 1,30;
- b) una altezza media non inferiore a ml. 2,40, salvi gli interventi su edifici esistenti ricadenti nella zona Centro Storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale nei quali l'altezza potrà essere ridotta a ml. 2,20;
- c) sono ammesse l'illuminazione artificiale e la ventilazione con impianto di aspirazione meccanica;
- d) accessibilità esclusivamente da vani comuni (escluse le cucine) o di disobblio, fatta eccezione per gli alloggi monovano; in tal ultimo caso dovrà essere previsto l'antigabinetto.

Nel caso sia previsto un secondo o più locali per servizi igienici, questi possono essere accessibili da locali abitabili, fatta esclusione delle cucine che, mai, potranno costituire transito obbligato per servizi igienici; tali servizi secondari avranno i seguenti requisiti:

- a) dotazione minima di W.C. e lavabo;
- b) altezza minima non inferiore a ml. 2,20 salvi gli interventi su edifici ricadenti nella zona Centro Storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, la cui altezza media potrà essere ridotta a ml. 2,00;
- c) i locali di categoria A2 dovranno essere dotati di idonei servizi igienici di altezza non inferiore a ml. 2,20, comprendenti almeno un W.C. ed un lavabo aerati direttamente o con impianto a depressione;
- d) i negozi e i laboratori destinati alla preparazione e/o detenzione e vendita di prodotti alimentari dovranno avere un servizio igienico ad uso esclusivo, dotato di antigabinetto, con porta a battente, ove sarà collocato un lavabo;
- e) i locali destinati ad attività produttiva classificati all'art. 1 del Regolamento Edilizio con destinazione d'uso industriale, ove si svolga attività lavorativa prolungata e non occasionale dovranno essere dotati di servizi igienici nel numero e con requisiti richiesti dal D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 e successive eventuali modificazioni;

f) i locali per i servizi igienici devono avere in ogni caso pavimento, pareti e porta rifiniti con materiale impermeabile facilmente lavabile e disinfettabile e l'altezza delle superfici lavabili ed impermeabili alle pareti dovrà essere pari ad almeno ml. 1,80.

Nei centri commerciali, mercati e strutture simili sarà consentito l'uso di servizi igienici comuni ognuno con le caratteristiche proprie dei locali di categoria "A2", in numero rapportato a quello delle unità servite, alla loro natura, al numero degli addetti e alla presumibile affluenza di utenti e indicativamente pari a un servizio ogni 15 addetti.

Qualora all'interno di tali strutture miste si trovassero anche unità destinate a preparazione, detenzione, vendita di alimenti e bevande, tali unità dovranno essere dotate di proprio servizio igienico in uso esclusivo in numero e con caratteristiche adeguate al tipo di unità medesima, nel rispetto del D.P.R. 26 marzo 1980 n. 327 e con riferimento al presente articolo comma 2° lettera d).

Art. 83 - Scala ed ascensori

Tutte le scale principali dei fabbricati con tre o più piani abitabili devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Per gli edifici con meno di tre piani abitabili e per le abitazioni che godono di scala singola la larghezza non sarà inferiore a ml. 1,00 nel caso di nuove costruzioni e ml. 0,80 nel caso di restauri o ristrutturazioni. Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Per le scale non principali ma che costituiscono unica via di transito da e per i locali anche accessori (eccezione fatta per le scale di servizio di accesso ad impianti, scale retrattili per ispezione dei sottotetti, ecc.) la larghezza non dovrà mai scendere sotto i cm. 70, comprese le scale a chiocciola.

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili oltre il piano terreno, dovrà essere previsto l'impianto di ascensore.

In tutti i casi in cui sia d'obbligo l'ascensore esso dovrà avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine per i minorati fisici fatte salve possibili deroghe nel caso di interventi su edifici esistenti.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, debbono essere attuate adeguate provvidenze atte a realizzare un idoneo isolamento acustico.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro (**), potranno fare eccezione le situazioni esistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Art. 84 - Locali accessori

I locali accessori di cat. S1 e S2 avranno una altezza media non inferiore a ml. 2,20 salvo quanto previsto al precedente Art. 82. Per i locali destinati a ripostiglio non sono richiesti requisiti minimi di altezza e superficie.

Potranno essere aerati ed illuminati artificialmente.

Art. 85 - Locali seminterrati ed interrati

E' vietato destinare ad uso abitativo permanente ed ad attività lavorative locali interrati e seminterrati.

Per i locali destinati ad attività lavorative, incluse le cucine di esercizi pubblici, possono peraltro essere applicate le deroghe di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/86, alle condizioni in esso previste.

I locali di categoria S1 e S2 e quelli destinati a negozi di vendita, sale di esposizione, pubblici esercizi, magazzini, depositi e simili potranno essere ricavati in piani anche totalmente interrati a condizione siano rispettate le altezze minime di cui agli artt. 80, 82, 84 e sia garantita idonea illuminazione ed aerazione come disposto all'art. 87.

In ogni caso il pavimento ed i muri perimetrali, a contatto con il terreno, dovranno essere protetti, con opportune tecniche e materiali, contro l'umidità del suolo.

Art. 86 - Parametri abitativi

In ogni abitazione derivante da intervento di nuova costruzione o ristrutturazione, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro posti letto e mq. 10 per ciascuno dei successivi, e comunque non inferiore a mq. 45.

Per le abitazioni monovano, è consentita una superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona ed a mq. 38 se per due persone.

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

Art. 87 - Aerazione ed illuminazione con mezzi artificiali

Fatto salvo quanto già disposto agli articoli precedenti, per i locali ad uso collettivo, destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al commercio, al culto e per i locali ove si svolgono attività e lavorazioni che necessitano di particolari condizioni ambientali l'illuminazione naturale potrà essere sostituita od integrata con adeguata illuminazione artificiale e la aerazione naturale potrà essere sostituita od integrata con impianti di trattamento dell'aria (condizionamento, termoventilazione, ventilazione, ecc.) in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni del Settore Igiene Pubblica. In particolare gli impianti di condizionamento dovranno garantire una immissione di aria esterna non inferiore a 20 cm. per persona e per ora e gli impianti di ventilazione una immissione non inferiore a 32 cm. per persona/ora. Il numero delle persone deve essere computato in base al numero massimo di frequentatori presenti contemporaneamente nel singolo locale.

Gli impianti di condizionamento e ventilazione saranno progettati e realizzati, anche nella loro ubicazione, in modo tale da non provocare molestia o danno a terzi per rumorosità, emissioni, ecc.-

L'aria trattata dovrà, di norma, essere espulsa attraverso apposita canalizzazione che termini al di sopra del tetto dell'edificio e/o comunque in modo da non causare molestia a terzi.

Art. 88 - Edifici esistenti

Nel caso di interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore dall'art. 79 all'art. 87 del presente regolamento, il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, potrà concedere deroghe in merito alle caratteristiche ed ai parametri di abitabilità a condizione vengano mantenute sia la destinazione d'uso che le specifiche attività già in atto.

.. Omissis ...

Art. 94 - Focolari, stufe, ecc.

Ogni singolo focolare, stufa, forno, ecc., non funzionante a gas o ad energia elettrica, ovunque ubicati, all'interno od all'esterno di fabbricati, dovrà essere munito di canna aspiratrice del fumo prolungata fin sopra la linea di gronda dell'edificio.

Nel caso si tratti di fabbricato circondato da altre costruzioni o in aderenza ad esse e qualora queste ultime risultino più alte del fabbricato di cui trattasi, la canna aspiratrice del fumo dovrà terminare oltre il culmine dei tetti di dette costruzioni qualora sulle loro pareti si aprano finestre distanti meno di mt. 10,00 in linea d'aria da tale bocca.

Nel caso di impossibilità ad attenersi a tale disposizione per preesistenza di edifici adiacenti assai più alti, vincoli della Soprintendenza od altri dimostrati motivi, la canna aspiratrice del fumo dovrà comunque essere convogliata all'esterno in posizione tale da non recare danno o molestia agli occupanti gli altri alloggi sovrastanti dello stesso fabbricato o quelli dei fabbricati vicini.

Tali disposizioni si applicano sia alle nuove costruzioni sia agli interventi di qualsiasi genere sull'esistente.

Nel caso di apparecchi a gas funzionanti a fiamma libera si applicano le medesime norme di cui sopra.

Nel caso si tratti di impianti a camera di combustione stagna rispetto ai locali di installazione essi dovranno scaricare i gas combusti in canne fumarie rispondenti ai requisiti di localizzazione sopra illustrati, qualora si tratti di nuove costruzioni.

Tali canne fumarie dovranno rispondere alle caratteristiche richieste dalle norme UNI-CIG 7129-72.

Qualora invece si tratti di intervento sull'esistente è consentito il ricorso allo scarico dei prodotti della combustione direttamente all'esterno purché vengano rispettate le distanze prescritte dalle norme UNI-CIG FA 195 e 196 "Talloncino di aggiornamento n. 1 alla tabella UNI-CIG 7129".

Anche per il tipo di locali nei quali è consentito installare apparecchiature termiche, la loro aerazione, la presenza in essi di altri impianti, ecc., vale quanto previsto dalle già citate norme UNI-CIG 7129.

Per l'installazione, la trasformazione, il potenziamento, ecc. degli impianti termici l'impresa installatrice dovrà, ai sensi dell'art. 9 della Legge 5/03/1990 n. 46 sulla sicurezza degli impianti, rilasciare al committente la dichiarazione di conformità di quanto realizzato nel rispetto delle norme di cui all'art. 7 della medesima Legge 5/03/1990 n. 46.

Per accertare, qualora lo ritenga opportuno, le conformità di quanto dichiarato a quanto realizzato o per verificare impianti già esistenti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere un certificato di collaudo rilasciato da soggetto abilitato ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 o di far eseguire verifiche chiedendo la collaborazione di liberi professionisti o avvalendosi della competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, del Presidio Multizonale di Prevenzione - Sez. Impiantistica dell'ULSS 21 o di altra figura qualificata (art. 14 Legge 5 marzo 1990 n. 46).

... omissis ...

(*) INTEGRAZIONE del Regolamento di Igiene

Pagina 3, alla fine del punto 3), dopo: "... impianto di ventilazione;" va aggiunto:

"fermo restando che il rapporto di aerazione naturale direttamente comunicante con l'esterno è compreso tra 1/8 e 1/16, è consentita la possibilità di integrazione della aerazione naturale diretta con impianti di condizionamento e/o ventilazione, in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni dei competenti uffici tecnici comunali e/o del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica;"

Integrazione apportata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 23 febbraio 1999.

(**) Parte modificata dal punto 8.1.10 del D.M. 236/89

