

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione C.C. n. 76 del 21.7.2000

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio

Art. 2 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

PARTE SECONDA - COMMISSIONE EDILIZIA

Art.3 - Commissione edilizia - Formazione

Art. 4 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

Art.5 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia

PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI

TITOLO PRIMO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.6 -Interventi ed obblighi connessi

Art. 7 - Definizione ed attuazione degli interventi.

Art. 8 - Variante al progetto

TITOLO SECONDO - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 9 - Interventi soggetti a concessione edilizia

Art. 10 - Interventi soggetti ad attestazione di conformità (D.I.A.)

Art. 11 - Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia

Art.12 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza

TITOLO TERZO - NORME PROCEDURALI

Art. 13 - Domanda di intervento urbanistico preventivo

Art. 14 - Piano di recupero

Art. 15 - Avvio delle procedure per interventi edilizi diretti

Art. 16 - Attuazione degli interventi diretti

Art. 17 - Documentazione richiesta

Art. 18 - Procedure per il rilascio

Art. 19 - Procedura per le denunce di inizio attività

TITOLO QUARTO - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Art. 20 - Caratteristiche dell'atto di concessione

Art. 21- Determinazioni sulla domanda di concessione Pubblicità della concessione - Impugnativa

Art. 22 - Determinazioni sulle domande di autorizzazione

Art. 23 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

Art. 24 - Validità, decadenza ed annullamento della concessione edilizia e dell'autorizzazione

Art. 25 -Progettista, direttore dei lavori e costruttore

Art. 26 - Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione

TITOLO QUINTO -CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

Art. 27 -Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Art. 28 - Organizzazione del cantiere

Art. 29 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Art. 30 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Art. 31 -Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera

Art. 32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità, agibilità, certificato di conformità

Art. 33 - Sospensione d'ufficio dei lavori

PARTE QUARTA - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO PRIMO - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 34 -Salubrità del terreno

Art. 35 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Art. 36 - Requisiti di carattere tecnico

Art. 37 - Requisiti di carattere acustico

Art. 38 - Requisiti illuminotecnici

Art. 39 - Requisiti relativi all'aerazione

Art. 40 - Requisiti relativi alla sicurezza

Art. 41 - Requisiti relativi all'uso ed all'accessibilità

Art. 42 - Accesso e fruibilità delle costruzioni

Art. 43 - Locali per allevamento e ricovero di animali

Art. 44 - Requisiti Ecologici

Art. 45 - Requisiti per la qualificazione di edificio unifamiliare

TITOLO SECONDO - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 46 - Rifornimento Idrico

Art. 47 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Art. 48 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Art. 49 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

Art. 50 - Impianti Igienici

Art. 51 - Impianti di aerazione

Art. 52 - Impianti di smaltimento delle acque nere

Art. 53 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere

Art. 54 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 55 - Volume

Art. 56 - Volumi tecnici

Art. 57 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)

Art. 58 - Superficie coperta (Sc)

Art. 59 - Rapporto di copertura (Rc)

Art. 60 - Indice di fabbricabilità fondiario

Art. 61 - Indice di fabbricabilità territoriale

Art. 62 - Altezza degli edifici (H)

Art. 63 - Distanza dalle strade

Art. 64 - Distanza tra i fabbricati

Art. 65 - Distanza minima dai confini

PARTE SESTA - STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 66 - Interventi soggetti a lottizzazione

Art. 67 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Art. 68 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Art. 69 - Procedure di approvazione

Art. 70 - Convenzione urbanistica

Art. 71 - Opere di urbanizzazione

Art. 72 - Piano di recupero di iniziativa privata - Competenze a redigerlo

Art. 73 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero

PARTE SETTIMA - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

TITOLO PRIMO - DECORO ED ARREDO URBANO

Art. 74 - Decoro degli edifici

Art. 75 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

Art. 76 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi

Art. 77 - Pitture figurative sulle facciate

Art. 78 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine

Art. 79 - Recinzioni

Art. 80 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari

Art. 81 - Sistemazione dei marciapiedi

Art. 82 - Servitù pubbliche

Art. 83 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

Art. 84 - Antenne televisive ad uso privato

Art. 85 - Antenne ad uso collettivo - Ponti radio ed impianti simili

TITOLO SECONDO - NORME TRANSITORIE

Art. 86 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

Art. 87 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Art. 88 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Art. 89 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Art. 90 - Norme di rinvio

Art. 91 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio

1. Oggetto del presente Regolamento Edilizio è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

2. Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla Leggi Urbanistiche della Regione Toscana .

3. I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

4. Il presente Regolamento Edilizio contiene:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
- b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

5. Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso sola delibera di Consiglio Comunale

6. L'esercizio della disciplina di cui al 1° comma spetta all'Amministrazione Comunale, con l'ausilio dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emanande dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'A.S.L., i vigili sanitari, gli Agenti e gli Uffici della PM sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso dei relativi titoli abilitativi. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del titolo stesso stessa. In caso di Asseverazione gli estremi di deposito della stessa.

3. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'A.S.L., secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato, alle eventuali prescrizioni della Concessione, al progetto asseverato.

4. Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

5. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle norme di cui al capo 1 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

PARTE SECONDA - COMMISSIONE EDILIZIA

Art.3 - Commissione edilizia - Formazione

1. La Commissione edilizia si compone di n. 4 membri di diritto e di n. 4 membri elettivi.

2. Sono membri di diritto:

- a. Il Sindaco, o un assessore da lui delegato, che presiede la Commissione;
- b. il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale Urbanistico;
- c. un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- d. il funzionario designato dall'A.S.L..

Sono membri elettivi:

- a. un architetto;
- b. un ingegnere;
- c. un geologo;
- d. un geometra (o altro tecnico con qualifica professionale equivalente).

3. I membri elettivi sono nominati dalla Giunta Comunale e sono scelti in elenchi di nomi proposti su richiesta, in numero non inferiore a tre, dai rispettivi organismi rappresentativi.

4. I membri elettivi restano in carica per la durata di due anni dalla data di costituzione della Commissione.

5. I rinunciatari o dimissionari sono sostituiti con la stessa procedura di nomina e rimangono in carica fino alla scadenza del biennio di cui al comma precedente.

6. Non possono fare parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

7. I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione comunale né di organi statali o regionali ai quali competono attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistica-edilizia del Comune.

8. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale urbanistico svolge la funzione di segretario della Commissione edilizia.

9. Ai sensi della L.R.24/93 la Commissione è integrata, per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 e della legge 8/8/1985 n. 431 nonché dal D.L. 29/10/1999 n. 490, da tre membri elettivi, nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a due, scelti fra gli esperti in materia paesistica ed ambientale.

10. Tutti i membri elettivi dureranno in carica due anni e potranno essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

11. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro eletto, esso dovrà essere sostituito seguendo la solita procedura entro quarantacinque giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

12. Saranno considerati dimissionari i membri eletti che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute, anche se non consecutive.

Art. 4 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio e urbanistico.

2. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo relativamente:

- alle domande di concessione;
- sulla revoca e sulle varianti alle concessioni già concesse;
- sulle autorizzazioni di cui all'art. 11 del presente Regolamento;

3. Il parere della Commissione edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

4. La Commissione esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
 - sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata;
 - sulla revoca o sull'annullamento di concessioni e di autorizzazioni edilizie.
- Il parere della Commissione Edilizia viene richiesto altresì:
- sull'interpretazione, esecuzione ed eventuale modifica del presente Regolamento edilizio;
 - sull'interpretazione delle Norme Tecniche di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia.

Art.5 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è convocata nella sede civica, con frequenza almeno mensile, dal presidente.

2. La convocazione scritta, deve pervenire ai commissari con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

3. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il presidente.

4. I progetti potranno essere esaminati dalla Commissione edilizia soltanto se avranno riportato il preventivo parere favorevole dell'ASL e saranno completi, a seconda del tipo di intervento, di tutti gli elaborati richiesti dagli artt. 13, 14, 16, 17 del presente Regolamento

5. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del Presidente.

6. Nel caso di Commissione Edilizia integrata, il parere distinto da quello ordinario della Commissione edilizia, è espresso a maggioranza, con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

7. I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa: possono, a giudizio della commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti, esaminati dalla commissione.

8. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

9. Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della commissione Edilizia;

10. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione Edilizia e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

11. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario delle Commissione Edilizia e dai commissari presenti alla seduta.

12. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del ... con parere.....".

PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI

TITOLO PRIMO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 6 - Interventi ed obblighi connessi

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:

- a) le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- b) le opere eseguite negli edifici e manufatti esistenti;
- c) le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati e l'assetto dell'ambiente.

Si definiscono pertanto interventi anche:

- d) la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- e) l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;
- f) gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
- g) le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del T.U. n. 1755 del 1933 e R.D. 523/1904.

2. Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di darne tempestiva comunicazione al Sindaco, con attestazione di conformità o DIA, oppure di chiedere allo stesso, presentando un'idonea documentazione, una concessione edilizia od un'autorizzazione ad eseguire i lavori.

Art. 7 - Definizione ed attuazione degli interventi.

1. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

2. L'attuazione si dice diretta quando sono sufficienti : Attestazione di conformità o D.I.A.; Autorizzazione; Concessione.

3. L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato - per legge o per prescrizione di Piano - alla approvazione preliminare di un piano attuativo.

4. Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento Edilizio o dalle leggi vigenti; spetta invece al Piano - in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti - stabilire, per ciascuna "zona" omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati al Piano attuativo.

Art. 8 - Variante al progetto

1. Si ha variante al progetto cui la concessione si riferisce, subordinata a presentazione di denuncia di inizio di attività (D.I.A.), quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

2. Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'intervento proposto, nel senso che non debbono incidere su:

- i parametri urbanistico-edilizi (volume globale, superficie coperta, altezza ecc.);
- le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
- le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime;
- la categoria edilizia;

non devono inoltre violare le eventuali condizioni speciali contenute nella concessione edilizia.

3. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato e sono subordinate al rilascio di nuova concessione edilizia:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato, oppure dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- b) un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:
al 5% da 0 a 1000 mc
2% dai successivi 1001 mc.
- c) un aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
al 5% da 0 a 400 mq.
al 2% dai successivi 401 mq.
- c) la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm. 30;
- d) la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà in maniera superiore al 10% ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lett. b), c) e d) del terzo comma ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.

5. Gli interventi di cui al terzo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 20 della legge 28/2/1985 n. 47. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

TITOLO SECONDO - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 9 - Interventi soggetti a concessione edilizia

1. Sono soggetti a concessione edilizia:

- 1) gli interventi di nuova edificazione.

Per interventi di nuova edificazione si intendono anche interventi minori quali le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.) in muratura o prefabbricati, le cappelle, le edicole funerarie. Si considerano altresì nuove costruzioni le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato; le costruzioni leggere anche prefabbricate; i palloni di plastica pressurizzati; i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera; le tettoie a protezione di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni; le vetture roulotte, case mobili e simili, quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni: siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso; siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) o usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, impianto di depurazione, generatore elettrico ecc.); abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale; vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

- 2) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, compreso impianti di uso collettivo antenne, tralicci e parabole per telefonia cellulare;
- 4) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti la esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato o ne alteri la permeabilità, compresa la coltivazione di piante in contenitore (vasetteria) e la realizzazione di bacini irrigui ed altri attingimenti idrici;
- 5) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- 6) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- 7) Per le opere pubbliche del Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11/2/1994 n.109 e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dovrà dare atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché della acquisizione dei necessari pareri, compreso quello della Commissione Edilizia normale o Integrata, e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 10 - Interventi soggetti ad attestazione di conformità (D.I.A.)

1. Sono soggetti ad attestazione di conformità (D.I.A.) i seguenti interventi:

- a) tutti gli interventi di cui all'art. 9 a condizione che siano specificatamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art. 28 della L.R. 16/1/1995 n. 5, dai programmi integrati di intervento di cui all'art. 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza risulti da una esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti previo parere della Commissione Edilizia Comunale;
- b) le opere di rinterro e di scavo non connesse alla attività edilizia od alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere comprese le perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque;
- c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati. Sono da intendersi opere pertinenziali anche gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23/5/1994 n. 39;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione od alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso o ne alterino la permeabilità;
- h) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili.
- i) interventi di manutenzione straordinaria ossia 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 a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria: il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.); il rifacimento della copertura; la sostituzione di infissi esterni; il rifacimento di intonaci esterni; una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi; la modifica dei servizi igienici nonché tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici .

- l) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici ancorché recenti;
- m) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia 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 compreso:
- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza fermi restando i parametri urbanistici della zona;
- Le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare servizi igienici, i quali potranno avere dimensione massima 6mq., i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali realizzate in muratura tradizionale, il rialzamento del sottotetto per un massimo di cm. 30, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- L'aumento delle unità immobiliari, del carico urbanistico ed il cambio della destinazione d'uso, sempre che non sia escluso dagli strumenti urbanistici e che siano obbligatoriamente rispettati gli standard di parcheggio di urbanizzazione primaria fissati dalle NTA del PRG.
- n) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità;
- o) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;

Art. 11 - Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune tutti gli interventi di cui al precedente art.10 nel caso che:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) per la esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991 n. 394;
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del D.L. 27/6/1985 n. 312 convertito con modificazioni, dalla legge 8/8/1985 n. 431 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18/5/1989 n. 183;
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al DM 2 Aprile 1968 n.1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione di uso;
- f) gli immobili interessati, pur non ricompresi fra quelli di cui alle lettere a),b),c),e), siano giudicati dagli strumenti urbanistici comunali e su questi individuati con apposita simbologia, meritevoli, nella loro totalità o per porzioni, di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

Art.12 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza

1. Oltre alle opere da eseguire in attuazione di ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziati, in caso di immediato pericolo e limitatamente alla sola rimozione dello stesso, senza domanda e relativo atto autorizzativo anche i lavori che vi sarebbero soggetti.

2. Il proprietario dovrà però, mediante lettera raccomandata, darne comunicazione al Sindaco entro 24 ore, e presentare entro i successivi quindici giorni la domanda corredata dalla prescritta documentazione.

TITOLO TERZO - NORME PROCEDURALI

Art. 13 - Domanda di intervento urbanistico preventivo Documentazione a corredo

1. L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti elaborati tecnici in tre copie:

A) STATO DI FATTO

- 1) Stralcio del PRG, in copia bianconera, sulla quale deve essere riportato in rosso a cura del progettista il perimetro delle aree da includere nel piano.
- 2) Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici.
- 3) Stato di fatto dell'area oggetto di intervento su rilievo aerofotogrammetrico, in scala almeno 1:2000 aggiornato, quotato, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello. Sullo stesso dovranno, altresì essere indicati:
 - il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;
 - le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
 - gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - eventuali vincoli;
 - la toponomastica.
- 4) Sovrapposto dello stralcio di PRG e dell'estratto catastale con individuazione dei limiti delle proprietà ed elenco delle stesse.
- 5) Documentazione fotografica a colori del terreno, con l'indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi cm 13x18) con particolare riferimento ai fabbricati della zona interessata, alberature della zona interessata, emergenze.
- 6) Stralcio degli elaborati geologici di supporto al P.R.G. dove è data indicazione della Classe di Fattibilità Geologica per l'area in esame e per un contorno significativo.

B) PROGETTO

- 1) Planimetria di progetto, in scala almeno 1:500, indicante: numerazione dei lotti strade e piazze, debitamente quotate, spazi a verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio.
- 2) Sezioni e profili in scala almeno 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni di uso, specificatamente per il piano terreno; dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.
- 3) Profili schematici, in scala almeno 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
- 4) Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale devono essere indicati:
 - la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
 - il volume totale;
 - il rapporto massimo di copertura;
 - la superficie di ogni area di uso pubblico;
 - l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazione d'uso.
- 5) Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica, impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle eventuali cabine o quadri di comando, con relativa previsione di spesa; norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato, relazione illustrativa con individuate le fasi di intervento e relativo cronoprogramma di attuazione nonché relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

- 6) Nulla Osta degli Enti interessati, da ottenere prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia, circa il dimensionamento delle reti : elettrica, idrica, fognature, gas, telefonica.
 - 7) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.
 - 8) Parere A.S.L.
- C) PIANI PARTICOLAREGGIATI di iniziativa privata.
- I piani particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, devono precisare inoltre:
- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
 - b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
 - c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità desumibili dalle NTA del vigente PRG;
 - d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
 - e) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
 - f) la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

D) CONVENZIONI

1. Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

- 1) Cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle vigenti normative e dalle NTA del vigente PRG.
- 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle vigenti normative e dalle NTA del vigente PRG.
- 3) I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
- 4) L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa.
- 5) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata, insieme al progetto del Piano Particolareggiato, con deliberazione di Giunta, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta concessione ad urbanizzare.

Art. 14 - Piano di recupero
Documentazione a corredo

1. I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457/78, possono presentare proposte di piani di recupero relativi alla totalità di dette zone o ad una porzione, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. Il progetto del piano di recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Estratti del vigente P.R.G. relativamente alle mappe ed alle norme che interessano strettamente l'intervento.
- 2) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle direttamente interessate dall'intervento, nonché, a quelle circostanti, per una distanza di almeno m 50 dai confini.
- 3) Relazione corredata di eventuali grafici e/o planimetrie, contenente i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, preindicati dal competente Ufficio Comunale, servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione, vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero.
- 4) Relazione di analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento.
- 5) Descrizione di ciascun fabbricato esistente, con rilievo di tutti i piani dell'edificio, prospetti e sezioni in scala almeno 1:200, destinazione di uso dei locali, struttura e tipo di proprietà, stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive.
- 6) Documentazione fotografica esauriente di insieme e di dettaglio sia degli esterni come degli spazi interni e dell'intorno ambientale (situazione arborea).

- 7) Indicazione schematica su planimetria in scala dei punti di raccordo con le reti pubbliche dei servizi ed in loro mancanza le caratteristiche delle opere sostitutive.
- 8) Eventuale documentazione topografica di carattere integrativo.
- 9) Planimetria di progetto, in scala 1:500 e 1:200, contenente l'ubicazione e la dimensione delle strade, piazze e parcheggi, individuazione e numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e della destinazione di uso ammessa. Ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico. Ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici urbanizzazione secondaria ed attrezzature generali.
- 10) Rappresentazione in scala 1:100 dei fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici da realizzare a seguito dell'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi per ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
- 11) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
 - la superficie di intervento;
 - la superficie di ciascuna particella edilizia catastale;
 - gli abitanti insediati;
 - la superficie di ciascuna unità minima di intervento;
 - la superficie coperta ed il volume totale esistente nel comparto di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
 - la superficie coperta ed il volume di progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
 - la superficie coperta ed il volume totale realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento;
 - la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria indicando per ciascuna superficie destinata a tali opere la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
 - la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria.
- 12) Relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente fra l'altro:
 - l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - relazione di spesa su eventuali acquisizioni di aree od immobili;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a carico dei privati od in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale.
- 13) Nulla Osta degli Enti interessati, da ottenere prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia, circa il dimensionamento delle reti : elettrica, idrica, fognature, gas, telefonica.
- 14) Schema di convenzione.
- 15) Relazione geologica.
- 16) Parere A.S.L.

Art. 15 - Avvio delle procedure per interventi edilizi diretti

1. Le domande di concessione edilizia, autorizzazione e denuncia di inizio attività dovranno essere presentate esclusivamente sugli appositi moduli distribuiti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 16 - Attuazione degli interventi diretti

1. Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

- per effettuare gli interventi soggetti ad attestazione di conformità (D.I.A.), così come previsti dall'art. 10 del presente Regolamento è necessario che il proprietario o chi ne abbia titolo ne dia notizia al Sindaco almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori;

- per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione e concessione così come previsti dagli artt. 9 e 11 del presente Regolamento, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà presentare al Sindaco, domanda in bollo. In essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste, con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti quei documenti, indicati nell'articolo seguente;

2. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

3. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

4. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

5. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che s'intendono realizzare, indicati nell'articolo seguente.

6. Per gli interventi residenziali o produttivi nei quali sia prevista una utenza superiore a 30 Kw il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti tecnici. Questi elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al comune, prima dell'esame della C.E.C..

7. L'eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, QTE ecc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.

8. In relazione al tipo di intervento previsto dovranno essere prodotti oltre ai documenti di cui al successivo art.17 , i seguenti documenti od elaborati:

- documenti atti a comprovare la legittimità delle opere esistenti o, per le costruzioni iniziate prima del 1° settembre 1967, dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario od altro avente titolo attestante che l'opera risulta realizzata prima di tale data;
- relazione geologica firmata da tecnico abilitato;
- documentazione tecnica inerente l'impianto idrotermosanitario e l'isolamento termico redatti in conformità ai disposti di legge, firmata dal progettista degli impianti, nonché, ove necessario, il progetto dell'impianto elettrico;
- parere ASL e, nel caso di attività produttive, nulla osta NIP.

9. I progetti e gli elaborati tecnici dovranno essere firmati dai tecnici abilitati in materia.

Art. 17 - Documentazione richiesta

1. Alla domanda di concessione o di autorizzazione o D.I.A. da presentarsi negli appositi stampati predisposti dalla Amministrazione Comunale debbono essere allegati in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento e con individuati in colore verde i mappali della proprietà interessata;
- estratto di PRG in scala 1:2000, che consenta di individuare con colorazione rossa la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- planimetria orientata, in scala 1:200, estesa ad una congrua zona circostante e corredata dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di Regolamento Edilizio; in particolare vi si dovrà dare dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale; rapporto di copertura; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati con puntuale indicazione della presenza o meno di pareti finestrate sui fabbricati finitimi; distanze dal filo o dall'asse stradale, quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato, evidenziazione delle aree permeabili e, se non individuate su apposita tavola, gli spazi destinati a parcheggi pubblici e privati);
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

- per le nuove costruzioni progetto in scala 1:100 o 1:50 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture, i volumi tecnici; i prospetti estesi, per le parti che prospettano spazi pubblici, a quelli di eventuali edifici confinanti, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;
- per gli interventi su edifici esistenti progetto delle opere da eseguire in scala 1:100 o 1:50, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici;
- descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi;
- documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato;
- la dimostrazione della prescritta dotazione minima di parcheggi (privati e pubblici);
- lo schema degli impianti idro-fognari in scala 1:100 o 1:200, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- la autorizzazione all'allacciamento ed allo scarico delle acque reflue, in caso di D.I.A.; la autorizzazione all'allacciamento nel caso di concessione o autorizzazione;
- Tavola in adeguata scala sulla quale sia evidenziato il superamento delle barriere architettoniche e sulla quale sia riportata a firma del progettista relazione descrittiva e la dichiarazione di cui al quarto comma dell'art. 1 della legge 13/89.
- parere ASL;
- eventuale modello ISTAT/AE;
- pareri di eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (soprintendenza ai monumenti o corrispondente servizio regionale, ANAS, Amministrazione Provinciale,) nonché domanda di richiesta parere ai VVdF (il parere di detto Comando dovrà comunque essere ottenuto prima del rilascio della relativa pratica di concessione o autorizzazione), oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;
- la specifica della quantità di edificazione (mc. di volume per gli edifici residenziali e metri quadrati di superficie lorda di piano per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali);
- nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aero-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti;
- nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati i colori previsti e le altezze della linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale e/o sistemato;
- gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa;
- I disegni debbono inoltre indicare le canne fumarie, i camini, gli abbaini e gli accessi alla copertura.

2. Alla domanda di variante dev'essere allegata in duplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

3. Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento. Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari affinché l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o del piano di attuazione;

4. I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi nn. 1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti e/o equivalente organo regionale.

5. Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'Amministrazione provinciale) sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

6. Tutte le opere di costruzione, riparazione e sopraelevazione che interessino la statica dell'edificio debbono essere denunciate all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo i disposti della vigente normativa sismica.

7. Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), dev'essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

8. In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente il progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà quindi essere allegata alla domanda di concessione, autorizzazione o D.I.A.

Art. 18 - Procedure per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni

1. Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli devono essere presentate al competente ufficio del comune, il quale rilascia apposita ricevuta con la data di arrivo, il numero di protocollo, il nominativo del responsabile del procedimento.

2. Il responsabile del procedimento istruisce le domande ed entro il termine perentorio di quindici giorni, qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di presentazione dell'art. 17 ne dà motivata comunicazione all'interessato invitandolo a presentare entro 60 giorni le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità, trascorso inutilmente tale termine la pratica verrà archiviata.

3. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

4. Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa di cui al secondo comma, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto nonché la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, formulando una motivata proposta all'autorità destinata all'emanazione del provvedimento conclusivo.

5. Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4.

6. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

7. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 6, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

8. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni.

9. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione alla ASL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al D.Lgs. 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso decreto legislativo.

10. Nelle zone sismiche il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della legge regionale del 6.12.1982 N. 88.

11. Alla autorizzazione si applicano le procedure previste per la concessione edilizia previste nei precedenti comma.

Art. 19 - Procedura per le denunce di inizio attività

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali ai sensi dell'art. 18, comma 2, il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione, della documentazione integrativa.

2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.LGS. 494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione alla ASL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.LGS. 494/1996. La inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

3. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato, all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.

4. La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni.

5. Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui allo stesso comma, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

6. Il Comune, qualora entro il termine indicato al comma 1 riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

TITOLO QUARTO - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Art. 20 - Caratteristiche dell'atto di concessione

1. Il documento con il quale l'Amministrazione Comunale rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla osta e del visto del Dirigente preposto al rilascio deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale;
- l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale con i quali sono state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione o autorizzazione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione o l'autorizzazione decorrono dalla data del rilascio;
- l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;

- l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tale opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo secondo quanto stabilito dal vigente regolamento per la esecuzione da parte dei privati delle opere di urbanizzazione. Copia di tale delibera e dei relativi allegati verrà restituita al concessionario;
- ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili;
- al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge.

2. La concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

3. Le concessioni sono rilasciate dal dirigente preposto sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale Urbanistico e, ove necessario, del funzionario medico della ASL nonché la Commissione Edilizia Comunale o la Commissione Edilizia Integrata.

Art. 21- Determinazioni sulla domanda di concessione Pubblicità della concessione - Impugnativa

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

2. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

3. Chiunque può prendere visione, presso l'ufficio tecnico comunale, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri e ricorrere contro il rilascio della medesima, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

4. Il richiedente della concessione può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla notifica dello stesso presentando ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.

5. Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di concessione o autorizzazione è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

Art. 22 - Determinazioni sulle domande di autorizzazione

1. Per gli interventi sottoposti ad Autorizzazione di cui all'art. 11, valgono le procedure previste per la concessione edilizia.

2. Le autorizzazioni sono rilasciate dal Dirigente preposto sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale urbanistico e ove necessario del funzionario medico dell'A.S.L., fatta salva la facoltà di sottoporre le domande all'esame della Commissione Edilizia Integrata.

Art. 23 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

1. La concessione o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento, nonché
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro;

2. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la concessione o l'autorizzazione possono essere richieste da chi ne abbia la legale rappresentanza.

3. La concessione è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.

4. Il cambio d'intestazione dev'essere chiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione. Contestualmente devono essere volturate anche le eventuali garanzie fidejussorie in essere.

5. Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.

6. Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati nell'art. 24, la concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

Art. 24 - Validità, decadenza ed annullamento della concessione edilizia e dell'autorizzazione

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

2. La proroga può avere luogo solo per fatti estranei alla volontà del concessionario.

3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

5. La concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano, o che ne costituiscano violazione ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 765/1967, sempreché non riguardi immobili dello Stato.

6. In particolare, la concessione può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di concessione;
- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o - se iniziate - non siano completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

7. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione di fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate

8. Il rinnovo della concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

9. Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art. 25 -Progettista, direttore dei lavori e costruttore

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

2. Il titolare della concessione edilizia, della Autorizzazione, della D.I.A., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, quello del direttore dei lavori, nonché copia della trasmissione alla ASL della notifica preliminare di cui all'art. 11 del DLGS 494/96 oppure, ove non necessaria, dichiarazione riguardo la non obbligatorietà della notifica.

3. Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

5. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

6. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 26 - Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

2. In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione Comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta. In caso di assenso l'Amministrazione Comunale fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal concessionario.

TITOLO QUINTO - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

Art. 27 -Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

1. Il titolare della concessione, per qualsiasi costruzione o ricostruzione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistono tali infrastrutture.

2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'ufficio tecnico e firmato dal titolare della concessione e dal rappresentante dell'ufficio comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

3. La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non dalle altre inosservanze di progetto.

4. Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

5. Il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i servizi d'opera necessari ed a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Art. 28 - Organizzazione del cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza sui luoghi di lavoro, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti e ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato nel centro abitato prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

3. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

4. Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

5. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente del cantiere;
- del nome del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per la esecuzione dei lavori ai fini della sicurezza.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- Concessione edilizia, Autorizzazione, D.I.A. e relativi elaborati di progetto;
- Per opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile;
- Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- Progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico;
- Progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
- Piano di sicurezza e di coordinamento ex Dlgs 494/96 ed estrema comunicazione alla ASL competente per territorio;

7. Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art. 29 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

1. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

2. La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

3. Dovrà inoltre essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

4. La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

5. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

6. La durata della concessione è stabilita dal Regolamento della PM.

7. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Art. 30 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori

1. Prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:

- depositare in cantiere la concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere i punti fissi di allineamento e di quota ai sensi del precedente art.27;
- depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di concessione;
- depositare per quanto concerne gli impianti elettrici e idrotermosanitari, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, qualora non sia stato allegato alla domanda di concessione, il progetto corredato dalla relazione tecnica o dichiarazione del progettista, resa nelle forme dell'atto sostitutivo di notorietà, della non obbligatorietà di tale progetto;
- depositare l'attestato dell'Ufficio del Genio Civile di avvenuto deposito del progetto delle opere in conglomerato cementizio ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali sulle costruzioni in zona sismica;
- depositare quanto richiesto dalla L.10/91 relativa al contenimento dei consumi energetici;
- comunicare all'Amministrazione Comunale per iscritto la data d'inizio dei lavori.

2. I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione, eventuali varianti od aggiunte sono soggette a quanto stabilito dall'art.8 del presente Regolamento.

3. I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

4. È fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di attestare la abitabilità o agibilità dei locali secondo quanto previsto dall'art. 32 del presente Regolamento.

5. Il costruttore deve sempre consentire il libero accesso nei cantieri agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai Vigili Comunali, al medico dell'A.S.L., agli Ispettori del Lavoro ed altri funzionari preposti al controllo dell'attività edilizia. Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le autorizzazioni e le D.I.A.

6. Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

7. Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso d'inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del R.D. n. 383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di fare cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

8. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

9. Si deve evitare di sollevare polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

10. È vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammuccinarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

11. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

12. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

13. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica od altra discarica autorizzata dall'organo competente.

Art. 31 -Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera

1. Nel corso dei lavori il concessionario deve comunicare ai competenti uffici comunali:

- il momento in cui l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
- la ultimazione dei lavori per le verifiche di conformità dell'edificio agli elaborati grafici allegati alla Concessione e sue eventuali varianti.

2. A seguito di dette comunicazioni l'Amministrazione può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

3. L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

Art. 32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità, agibilità, certificato di conformità

1. Ad ultimazione dei lavori, che deve essere obbligatoriamente comunicata al Comune da parte del proprietario e del Direttore dei Lavori, un professionista abilitato certifica, su appositi stampati forniti dalla Amministrazione Comunale, la conformità urbanistico-edilizia dell'opera al progetto presentato.

2. La certificazione di abitabilità' o di agibilità, che non può essere richiesta per porzioni, dovendosi riferire alla totalità delle unità immobiliari oggetto della concessione, autorizzazione, D.I.A. è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione di uso.

3. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 2, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da un professionista abilitato che unitamente alla conformità urbanistico-edilizia con il progetto e con le norme igienico-sanitarie, allegnerà laddove necessari:

- storia urbanistico-edilizia della o delle unità immobiliari, ovvero indicazione di tutti gli atti amministrativi (licenze edilizie, concessioni, autorizzazioni, sanatorie per condoni edilizi, pratiche ex art. 26 L. 47/85, D.I.A.) a fronte dei quali è stato realizzato quanto forma oggetto della attestazione di abitabilità o agibilità;
- il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato e il certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio civile di corrispondenza dell'opera alle norme della legge 64/1974;
- il certificato di prevenzione incendi;
- i certificati relativi alla conformità degli impianti previsti dalla legge 46/90;
- lo schema smaltimento liquami nonché le relative autorizzazioni all'allacciamento ed allo scarico;
- la dichiarazione congiunta del Direttore dei lavori, del committente, del costruttore di aver adempiuto alla legge n. 10 del 9/1/1991;
- la dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con la attestazione della avvenuta presentazione;
- la dichiarazione della avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- dichiarazione ai sensi dell'art. 11 del D.M. 236/1989 attestante che quanto forma oggetto di richiesta è stato realizzato in conformità della documentazione depositata in atti e nel rispetto della legge 13/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

4. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione completa degli allegati di cui al comma 3.

5. Entro 180 giorni dalla attestazione di cui al terzo comma, il Comune tramite l'ASL può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni, nonché la rispondenza delle dichiarazioni e delle modalità fissate nell'atto autorizzativo. A tal fine la amministrazione comunale provvederà a comunicare alla ASL gli estremi di tutte le attestazioni di cui al terzo comma che le perverranno.

6. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 52/1999 l'interessato, attraverso il Comune, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale (ASL) parere preventivo per la attestazione della abitabilità o agibilità. In caso di eventuali difformità riscontrate il procedimento potrà essere sospeso per l'adeguamento e la eliminazione delle difformità stesse.

7. Nel caso della attivazione delle procedure di cui al sesto comma dovranno essere corrisposti i diritti dovuti alla Amministrazione Comunale ed alla ASL.

8. Nella attestazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione di uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.

9. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998.

Art. 33 - Sospensione d'ufficio dei lavori

1. La autorità comunale competente ordina la sospensione immediata dei lavori quando le opere, eseguite od in corso di esecuzione siano difformi dalle norme di legge e di regolamento dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione, autorizzazione o D.I.A..

2. La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva Direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

3. L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.

4. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che la autorità comunale competente ritenga, caso per caso, opportuno.

5. Nei casi di cui al precedente punto 1, gli oneri di vigilanza sono a carico del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza. Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal R.D. n. 639/1910.

6. Entro 45 giorni dall'ordine di sospensione il Sindaco adotta i provvedimenti definitivi previsti nel Capo I della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE QUARTA - NORME TECNOLOGICHE TITOLO PRIMO - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 34 -Salubrità del terreno

1. È vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo avere risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Art. 35 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono potere cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal sottostante terreno di 30 cm.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

6. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 36 - Requisiti di carattere tecnico

1. Le nuove costruzioni classificate dall'art.3 D.P.R. 28/6/1997 n. 1052 e successive modifiche ed integrazioni devono essere conformi alle prescrizioni della L.9/1/1991 n.10 e relativo regolamento di attuazione e successive modifiche.

2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, l'Amministrazione Comunale può richiedere, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

Art. 37 - Requisiti di carattere acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.

2. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori, prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia nei limiti delle norme vigenti in materia.

Art. 38 - Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

2. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

4. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche storico architettoniche ambientali del manufatto.

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

Art. 39 - Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali

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

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 38, comma 2.

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere inferiore a 2,70 m.

7. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m:

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

8. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

9. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m; la medesima minima altezza deve intercorrere anche tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

10. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

11. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del Ministero della Sanità 5 Luglio 1975 con un minimo di 38 mq per alloggio. Possono derogare da tale minimo le unità immobiliari utilizzate dalla Amministrazione Comunale o da altre Pubbliche Autorità per risolvere situazioni di emergenza abitativa.

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

13. Il dimensionamento minimo dei singoli vani e le caratteristiche dei locali di abitazione devono essere conformi alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5/7/1975.

14. Per i sottotetti abitabili l'altezza minima è riferita a quella media del locale. In nessun punto l'altezza può essere però inferiore a 2.20 m.

15. La larghezza minima dei vani accessori e di servizio è fissata in:

m. 1.50 per le stanze da bagno;

m. 1,20 per i W.C.;

m. 1.10 per i corridoi.

16. L'altezza minima di m. 2,40 può essere ridotta a m. 2,20 per i disimpegni di superficie inferiore a 4 mq., nonché per i ripostigli, depositi, cantine ed autorimesse private.

17. I locali ad uso commerciale debbono avere:

- l'altezza minima di m. 3,00; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura dall'intradosso della volta a due terzi della monta;
- vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;
- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

18. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/1955.

Art. 40 - Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono potere essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.

4. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

7. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

8. Per quanto attiene agli edifici produttivi, si fa riferimento alle norme di cui al D.L. 626/94 ed alle altre normative relative alla prevenzione degli infortuni e sicurezza del lavoro in quanto applicabili.

Art. 41 - Requisiti relativi all'uso ed all'accessibilità

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve potere essere effettuata agevolmente.

2. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

3. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono potere immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

4. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto, di un ripostiglio.

5. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

6. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

7. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.

8. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici; devono potere essere illuminati anche durante le ore notturne.

9. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

10. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

11. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

12. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

13. Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni per il recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Art. 42 - Accesso e fruibilità delle costruzioni Da parte delle persone fisicamente impedite

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla legge n.13 del 9/1/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/1989 n. 236 nella legge 118/71 e successive modifiche ed integrazioni;

2. I progetti di cui al primo comma dell'articolo 1 della legge 13/89 devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla legge n. 13/89 e DM LL.PP. 236/89.

3. Il rispetto di quanto indicato nel presente articolo costituisce requisito necessario per la attestazione di abitabilità o agibilità dei locali.

Art. 43 - Locali per allevamento e ricovero di animali

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento e alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari, vigenti in materia.

Art. 44 - Requisiti Ecologici

1. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

2. Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 45 - Requisiti per la qualificazione di edificio unifamiliare

1. Ai fini della verifica della gratuità della concessione per i casi disciplinati dall'art. 9 lettera D della legge 28/1/1977 n. 10 è da intendersi unifamiliare non solo la costruzione destinata alle esigenze di una sola famiglia e completamente isolata dalle altre, e perciò abitata da un solo nucleo familiare nella sua interezza dalle fondazioni alla copertura, ma anche quella che, pur costruita in aderenza ad altri fabbricati od avente in comune con essi i muri divisorii, costituisca una struttura edilizia funzionalmente autonoma rispetto alle porzioni dell'immobile adiacente (tipologia dei villini a schiera).

2. Tale tipologia di edifici non può comunque avere una superficie complessiva (Superficie utile abitabile + 60% Superficie non residenziale) superiore a 130 mq.

TITOLO SECONDO - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 46 - Rifornamento Idrico

A) Usi Civili

- 1) Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.
- 2) Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

- 3) Tale Amministrazione la rilascia previ gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito fra gli altri il parere dell'A.S.L. competente per territorio e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.
 - 4) Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.
- B) Usi Industriali
- 5) Agli insediamenti industriali o artigianali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua, nonché atti a favorire il riciclo ed il recupero delle acque utilizzate nel ciclo produttivo, limitando così l'impiego di acqua di falda o di sorgente e favorendo la integrazione degli usi di acqua fra settori diversi (civile, industriale, agricolo)
 - 6) Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale in base alle rispettive competenze.
 - 7) Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.
- C) Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m. 25 (venticinque) da questi.

I pozzi debbono essere costruiti in buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante. La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquifera (profonda) non inquinata. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello. L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, per un raggio di almeno m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta, disposizioni dall'UTC.

Art. 47 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 2135 del codice civile e. D.Lgs. 152/99.

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

3. L'allacciamento lo scarico o la loro modifica devono essere sempre autorizzati dalla Amministrazione Comunale.

4. Smaltimento nelle zone non servite da fognature. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque, diverse dettate dalla disciplina regionale, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dalla Amministrazione Comunale nel rispetto delle condizioni stabilite dal Regolamento Comunale in materia

5. L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante dai muri di fondazione e da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

6. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazione, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, distanti dai muri di fondazione e da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

7. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Art. 48 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal DLGS 152/99.

2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dal DLGS 152/99 e dal Regolamento Comunale in materia.

Art. 49 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico possono applicarsi esternamente all'edificio fino a 3,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici. In alternativa la incassettatura può essere sostituita da tubo in ghisa o altro idoneo materiale.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.

Art. 50 - Impianti Igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (WC., lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a loro esclusivo servizio.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

4. È vietato l'accesso diretto al W.C. dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

5. In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno.

6. I W.C. devono avere almeno una superficie di mq. 3, larghezza di almeno mt. 1,20 ed altezza di almeno mt. 2,40;

7. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile;

8. I W.C. devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero.

9. Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, l'aerazione deve essere assicurata a mezzo canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

10. I W.C. devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri 6/8.

11. Tutti i tubi di scarico dei vasi di W.C., lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

12. La camera del sifone di ciascun W.C. deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Art. 51 - Impianti di aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, la Amministrazione Comunale può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia, di autorizzazione o D.I.A. dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali o a seguito di autocertificazione di tecnici abilitati.

Art. 52 - Impianti di smaltimento delle acque nere

1. Le caratteristiche tecniche sia degli scarichi civili, sia degli scarichi produttivi devono essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento comunale delle pubbliche fognature.

Art. 53 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere

1. Per il conseguimento dei limiti contenuti nella tabella K di cui alla Legge Regionale 5/86 sono consentite le pratiche di uso sia delle fosse settiche tradizionali che di quelle di tipo Imhoff.

2. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

3. "L'abitante equivalente" è ottenuto in base al parametro di 130g COD per abitante/giorno o di 200 lt. di acqua di scarico per abitante/giorno.

4. Il dimensionamento, ovvero il calcolo degli equivalenti avrà a base quel valore (COD o volume di acqua di scarico) da cui risulterà il numero maggiore di abitanti equivalenti (art. 4 L.R. 16.1.1995 n.5 e successive modifiche ed integrazioni).

4. Corrisponde ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

5. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,35/0,40 per abitante equivalente per le piccole utenze e 0,25/0,30 mc. per abitante equivalente per utenze superiori alle cinque unità;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfranchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

6. La fossa settica di tipo Imhoff deve possedere i seguenti requisiti:

- permettere un idoneo attraversamento del liquame nel primo scomparto, una idonea raccolta del fango nel secondo scomparto sottostante, l'uscita continua, come la entrata, del liquame chiarificato;
- avere una capacità utile complessiva di 0,25 mc. per abitante equivalente per le piccole utenze e 0,15/0,20 mc. per abitante equivalente per utenze superiori alle cinque unità;
- avere accesso dall'alto a mezzo di apposito vano ed essere munite di idoneo tubo di ventilazione.

7. Sia le fosse settiche a più camere che quelle di tipo Imhoff devono essere completamente interrato.

8. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 54 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

1. Nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le norme antincendio, in particolare, fatta salva la specifica normativa :

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori e autorimesse;
- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse e ogni rampa non potrà contenere più di 12 alzate;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di s.u. coperta per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni, di 15 cm., se in cemento armato.

PARTE QUINTA -DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 55 - Volume

1. Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato presa a partire dal piano di imposta o marciapiede salvo quanto appresso indicato:

Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'intradosso del-solaio di copertura, in corrispondenza della linea di facciata;

2. Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici, i porticati ed i terrazzi chiusi su tre lati fino alla concorrenza del 10% della superficie della unità immobiliare cui sono pertinenti.

3. Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.

4. Il volume delle zone a pilotis destinate ad uso condominiale non viene computato. I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

5. La trasformazione in vani abitabili, o anche la semplice tamponatura con qualsiasi materiale dei porticati, terrazzi, portici, gallerie e pilotis di cui ai commi 2,3,4 del presente articolo farà sì che gli stessi vengano computati a tutti gli effetti come volume edificato

6. I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale, quando i vani stessi risultino di fatto abitabili in base alle caratteristiche stabilite dall'art. 39 del presente Regolamento.

7. Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

8. Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

9. Nel caso di tetti con pendenza superiore al 40% la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile.

Art. 56 - Volumi tecnici

1. Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo del 10% del volume totale dell'edificio, anche se composto da più entità residenziali o simili, i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

2. Per le costruzioni già esistenti, edificate in particolare nelle zone A e B, sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità dell'eventuale aggiunta di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Art. 57 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)

1. Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

2. Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

3. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

5. Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole.

Art. 58 - Superficie coperta (Sc)

1. Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte, i porticati e i terrazzi nei limiti di cui all'art. 55.

2. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 2,50 non rientrano nel computo dell'area coperta e del volume del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

3. Le superfici delle costruzioni sotterranee o seminterrate potranno eccedere di un massimo del 50% le superfici coperte del piano tipo degli edifici fuori terra a cui afferiscono.

4. La superficie delle costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico), può eccedere la superficie fuori terra anche del 75% a condizione che siano coperte da terreno vegetale dello spessore di almeno 50cm.

5. Le parti sotterranee degli edifici dovranno essere contenute all'interno della superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio.

Art. 59 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Per rapporto di copertura s'intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf): $Rc = Sc/Sf$

Art. 60 - Indice di fabbricabilità fondiario

1. Per indice di fabbricabilità fondiario s'intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 57 ($I_f = V/Sf$).

Art. 61 - Indice di fabbricabilità territoriale

1. L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio, sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

Art. 62 - Altezza degli edifici (H)

1. L'altezza di ogni fronte (H) è individuata nel modo seguente:
nel caso di coperture a falda o piane l'altezza di ciascun fronte dei fabbricati è determinata in mt. dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura con la facciata ed il piano di campagna o, quando questo esista, il piano del marciapiede stradale;

2. Qualora un edificio prospetti su due o più strade di ineguale livello, il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte, sarà quello relativo al piano disposto fra le quote dei marciapiedi delle due strade. In mancanza del marciapiede la quota strada sarà elevata di cm. 15.

2. Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

3. L'altezza di un edificio (H) è data dalla media delle altezze dei vari fronti dei fabbricati.

4. Possono superare l'altezza massima solo i cosiddetti volumi tecnici.

Art. 63 - Distanza dalle strade

1. Per distanza dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti della copertura, terrazze ed elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito dal vigente Codice della Strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Art. 64 - Distanza tra i fabbricati

1. Per distanza tra fabbricati s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti della copertura, terrazze e elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

2. Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; in particolare si precisa che:

- a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera, invece, quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
- b) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate alla lettera a) del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444, secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG o quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia

Art. 65 - Distanza minima dai confini

1. Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture le terrazze e gli elementi decorativi) con il confine.

2. Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici dalle prescrizioni di zona.

PARTE SESTA - STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 66 - Interventi soggetti a lottizzazione

1. Sono soggetti a piano attuativo tutti gli interventi ricadenti in zone di espansione e comunque tutti quelli individuati dagli strumenti urbanistici vigenti .

2. È facoltà dell'Amministrazione, anche per le zone per le quali non è prevista, di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali. In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.

3. I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento e dalle NTA del PRG.

Art. 67 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

3. L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

4. In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

5. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

6. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

7. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o, lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Art. 68 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

1. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

2. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione della Amministrazione Comunale e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del comune e spese dei lottizzanti.

3. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione della Amministrazione Comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 69 - Procedure di approvazione

1. I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione della giunta municipale, sottoposta ai controlli ed alle procedure stabilite dalla legge.

2. A tal fine l'Amministrazione, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia Comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone all'approvazione della Giunta Municipale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

3. Una volta approvata la deliberazione, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

4. L'Amministrazione comunale, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 70 - Convenzione urbanistica

1. L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- il termine, non superiore a 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

2. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

3. Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

4. Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri, per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

5. Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della legge 28.1.1977, n. 10. Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella allegata alla legge regionale 52/99, che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

Art. 71 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

3. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate ecc.

Art. 72 - Piano di recupero di iniziativa privata - Competenze a redigerlo

1. Il piano di recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art.28 della L. 457/78 e dalla L.R. n. 59/80.

2. La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

3. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata legge 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Art. 73 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero

1. Il piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. del 21.5.1980, n. 59 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE SETTIMA - DISPOSIZIONI PARTICOLARI TITOLO PRIMO - DECORO ED ARREDO URBANO

Art. 74 - Decoro degli edifici

1. I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'A.C. ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici

Art. 75 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

2. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

3. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

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

Art. 76 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi

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

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

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

4. È vietata la formazione di nuove facciate nude visibili da spazi pubblici; a quelle esistenti si applicano le norme del precedente comma.

Art. 77 - Pitture figurative sulle facciate

1. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'A.C. apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

Art. 78 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'essere autorizzato dall'A.C. presentando il disegno e/o il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'A.C. purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

2. La autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.

3. L'A.C. può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

Art. 79 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

2. In prossimità degli incroci o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'A.C. può dettare caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento.

3. Salvo diversa prescrizione, le recinzioni debbono essere trasparenti, non superare l'altezza massima di ml 2. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un muretto in muratura, purché di altezza non superiore a cm.90.

4. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno; i muri pieni sono però ammessi soltanto in corrispondenza di fabbricati accessori realizzati lungo i confini interni di proprietà e regolarmente autorizzati.

Art. 80 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari

1. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare concessione.

2. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

3. È proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'A.C., collocare sulla pubblica via cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro della località.

4. È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

5. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Art. 81 - Sistemazione dei marciapiedi

1. Lungo le proprietà confinanti con spazi pubblici comunali l'A.C. provvede a sistemare i marciapiedi. La spesa di prima formazione e pavimentazione compete ai proprietari frontisti.

2. Se un solo accesso serve più proprietà, alcune delle quali sono interne, la spesa di cui sopra per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari, frontisti ed interni.

Art. 82 - Servitù pubbliche

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità l'A.C. ha la facoltà di applicare o fare applicare ai fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento;

- apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- lapidi e fregi decorativi di personalità celebri od eventi storici della vita nazionale;
- tabelloni per pubbliche affissioni;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

2. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

3. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'U.T.

4. Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, debba rimuoverle.

Art. 83 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

1. Tutte le aree a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate o comunque sistemate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizia.

2. La recinzione o la sistemazione del fronte a confine con spazi pubblici deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.

3. Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche, evitando ristagni.

Art. 84 - Antenne televisive ad uso privato

1. Nel caso di installazione di antenne televisive i nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo-scala saranno dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per corpo-scala.

2. I nuovi edifici aventi più di due corpi-scala saranno dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

3. La eventuale antenna parabolica dovrà proporre le forme tecnicamente più ridotte ed essere posizionata solamente sulla copertura, in posizione defilata.

4. Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive esistenti.

Art. 85 - Antenne ad uso collettivo - Ponti radio ed impianti simili

1. È consentita l'installazione di ponti radio e simili, a condizione che vengano rispettate le normative statali e regionali vigenti.

2. Alla domanda di concessione deve essere allegato parere della "Commissione per il N.I.P." e del competente "Servizio della A.S.L.". Per il suddetto parere il titolare ovvero il progettista deve inviare sia alla commissione per il N.I.P., sia alla A.S.L., la seguente documentazione:

- 1) relazione tecnica che documenti il rispetto delle normative regionali e statali vigenti;
- 2) planimetria della zona circostante con altezza degli edifici;
- 3) potenza complessiva di trasmissione delle antenne;
- 4) potenza assorbita dai cavi;
- 5) guadagno antenne.

3. La realizzazione di impianti di uso collettivo (antenne, tralicci, parabole) per telefonia cellulare e quant'altro ad essa assimilabile dovrà essere oggetto di concessione edilizia rilasciata dal Comune solo dopo attenta valutazione del corretto inserimento ambientale della nuova struttura. Tali installazioni dovranno rispettare i criteri generali per la localizzazione degli impianti e la individuazione delle aree sensibili indicate dalla Regione Toscana ai sensi della L.R. 6/4/2000 n. 54.

4. La concessione, rilasciata previa acquisizione di nulla osta ambientale e sanitario, nonché del parere della Commissione Edilizia Comunale avrà durata non superiore a 5 anni e potrà essere prorogata su presentazione di richiesta opportunamente motivata.

5. La temporaneità dell'impianto sarà oggetto di presentazione da parte del soggetto gestore di atto unilaterale d'obbligo, nel quale fra l'altro, lo stesso gestore dovrà assumere l'onere di smantellare a propria cura e spese la struttura realizzata alla scadenza della concessione.

TITOLO SECONDO - NORME TRANSITORIE

Art. 86 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

1. Gli edifici esistenti non conformi alla prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

2. Entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio gli interessati debbono provvedere:

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

3. In caso di ristrutturazione debbono essere eliminati:

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

4. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

Art. 87 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

1. Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

2. Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione, a norma del presente Regolamento Edilizio. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

3. Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso nei tempi fissati nella ingiunzione da parte del Sindaco.

Art. 88 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

1. Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dal Servizio Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di 6 mesi per l'inizio dei lavori.

2. Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

Art. 89 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore secondo i tempi previsti dallo Statuto ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzati a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. Pertanto, il titolare della concessione, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova concessione.

3. Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti, per il periodo di validità della concessione con la quale sono stati autorizzati, alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della stessa

Art. 90 - Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento valgono le norme legislative e regolamentari vigenti.

Art. 91 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. È abrogato il precedente Regolamento Edilizio nonché tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili.