

**COMUNE DI MANFREDONIA
PROVINCIA DI FOGGIA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE
P.R.G. '91**

REGOLAMENTO EDILIZIO

progetto: dott. Arch. Mauro Ricchetti

stesura definitiva: maggio 1998

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME INTRODUTTIVE

Artic. 1 *Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio*

1 Il presente Regolamento Edilizio (RE) contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia-urbanistica del territorio comunale, i controlli sull'esecuzione, le sanzioni sugli abusi.

2 Il presente RE fa riferimento agli elaborati del Piano vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

3 Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Artic. 2 *Osservanza del Regolamento Edilizio.*

1 Per gli effetti degli artic. 32 e 41 della L. 1150/1942 (LUN) nonché degli artic. 6, 7 e 10 della L. 765/1967 e degli artic. 15 e 17 della L.10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella CONC.

2 Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente denunciate all'AC dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di CONC. e gli elaborati di progetto, senza i quali le suddette sostituzioni non hanno effetto.

Artic. 3 *Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti*

1 Per quanto non previsto dal presente RE si richiamano le leggi urbanistiche nazionali (LUN) e regionali (LUR) 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, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

2 Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'artic. 41 della LUN; agli articoli 13 e 15 della L. 765/1967, agli artic. 15 e 17 della L. 10/1977, alla L. 47/85 nonché alle altre disposizioni in vigore.

Artic. 4 *Facoltà di deroga*

1 Il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle Norme del P.R.G. e dal presente RE, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, così come previsto dalla circolare Min. LL.PP. protoc. 3210/28/10/67, con

esclusione di qualunque forma di intervento la cui esecuzione non corrisponda a compiti assunti direttamente dalla Pubblica Amministrazione.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona. La CONC. è rilasciata dal Sindaco previa autorizzazione del Consiglio Comunale e previo nulla osta della G.R.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Artic. 5 *Compiti della Commissione Edilizia*

1 Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione Edilizia (CE) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

2 La CE giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro corrispondenza agli strumenti urbanistici - Piano Regolatore e Piani Attuativi (PA) - al presente RE, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

3 La CE oltre che nei casi cui rinviano leggi ed atti amministrativi generali, esprime pareri:

- a) sull'interpretazione del Regolamento Edilizio;
- b) sulle questioni di carattere edilizio concernenti il territorio comunale;
- c) sulle opere ed attività soggette a CONC. o autorizzazione, nonché sulle opere pubbliche sia in ordine alla conformità dei progetti alle norme vigenti, sia in ordine al mantenimento e/o valorizzazione della qualità ambientale;
- d) sui piani esecutivi ed attuativi;
- e) su ogni ulteriore opera, attività e processo di pianificazione che comportino trasformazione del territorio;
- f) sui provvedimenti di autotutela che il Comune dovrà adottare in ordine ad atti sui quali è stato, a suo tempo, acquisito parere della Commissione;
- g) sulle sanzioni in ordine alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico-edilizio;
- h) sui progetti di massima di nuove opere.

Artic. 6 *Formazione e norme della Commissione Edilizia.*

La Commissione Edilizia è composta:

1) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede. In caso di assenza del Presidente, la Commissione viene presieduta dal Consigliere Comunale di maggioranza più anziano di età, facente parte della Commissione;

2) da due consiglieri comunali designati dal Consiglio Comunale (CC), uno in rappresentanza della maggioranza e uno della minoranza;

3) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) o in caso di sua assenza o impedimento da un Tecnico Comunale delegato dallo stesso;

4) dal Capo Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. o da un suo delegato;

5) da un ingegnere nominato dal CC su terna richiesta all'ordine degli Ingegneri della Provincia;

6) da un architetto nominato dal CC su terna richiesta all'Ordine degli Architetti della Provincia;

7) da un geometra nominato dal CC su terna richiesta al Collegio dei Geometri della Provincia;

8) da un geologo, nominato dal CC, su terna richiesta all'Ordine Nazionale dei Geologi;

- 9) da un esperto in tutela paesaggistico-ambientale, laureato in architettura o in ingegneria, nominato dal CC su due terne richieste ciascuna all'Ordine degli Architetti e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia, con documentata formazione e/o esperienza nel settore;
- 10) da un avvocato o procuratore legale nominato dal CC, su terna richiesta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori;
- 11) da un dottore in Agraria nominato dal CC su terna richiesta all'Ordine degli Agronomi della Provincia.

Le terne devono pervenire entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, scaduto tale termine provvede direttamente il CC.

Ai lavori della C.E. partecipa, senza diritto al voto, in qualità di Segretario, il Capo della Sezione Urbanistica, o altro tecnico del Comune, designato dal Presidente, sentito il Capo Ufficio Tecnico Comunale.

La Commissione si rinnova ogni tre anni ad eccezione dei Consiglieri Comunali che restano in carica fino al rinnovo del CC.

I Commissari saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive, senza giustificato motivo.

Per la designazione dei componenti si fa riferimento al R.D. n. 383/1934; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli assessori (L. 148/1915 art. 136).

I singoli componenti decadranno o per perdita dello status in base al quale sono stati nominati o nel caso di revoca, a seguito di provvedimento disciplinare, da parte dell'Ordine che li ha segnalati.

Sei mesi prima della scadenza il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il rinnovo della CE richiedendo le terne ai competenti Ordini professionali.

Artic. 7 *Funzionamento della Commissione Edilizia.*

1 La CE si riunisce in seduta ordinaria due volte al mese ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno 1/3 dei componenti.

La CE nell'esame dei progetti e delle richieste di pareri concernenti interventi sul territorio o sul tessuto urbano deve tassativamente seguire l'ordine risultante dalla data del protocollo (appositamente istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale) della relativa domanda.

A tale ordine si potrà derogare (sulla base di motivata richiesta del Presidente) per i progetti relativi ad opere pubbliche o a Piani Esecutivi od Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, o a progetti relativi ad insediamenti produttivi.

A tale ordine si dovrà derogare nei casi di varianti in corso d'opera, le quali saranno comunque esaminate prioritariamente.

Nei casi di urgenza determinata da pericolo imminente alle persone o di danni gravi ed irreparabili, l'utente potrà chiedere l'esame dell'istanza alla 1^a seduta della C.E. producendo idonea prova dell'urgenza. La C.E. esaminerà preliminarmente l'esistenza dell'urgenza ed ove ritenuta procederà nel merito.

Nel caso in cui la Commissione richieda ulteriore istruttoria, una volta acquisiti gli elementi, la pratica dovrà essere esaminata nella prima seduta utile.

2 Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della CE, per il tempo necessario, uno o più esperti senza diritto al voto, oppure richiederne la consulenza scritta.

3 C'è l'obbligo di ascoltare il progettista, quando questi lo richieda al momento di presentazione della domanda. Il progettista sarà convocato con le stesse forme e tempi dei componenti della CE.

4 Delle decisioni della CE viene redatto regolare verbale da raccogliere in apposito registro a cura del segretario della CE.

5 Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento della maggioranza dei componenti. Le decisioni sono prese a maggioranza assoluta di voti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

6 Il Membro della CE deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato da componenti lo studio con questi associato o che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di area confinante e di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado), oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere. L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la CE deve pronunziarne la ricusazione, facendola risultare dal verbale.

7 Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto, devono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Presidente deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

8 I Membri della CE hanno diritto ad un gettone di presenza in misura uguale a quello fissato per il Consigliere Comunale.

CAPO III PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Artic. 8 *Publicità degli atti e O.d.G. della C.E.*

1 Nell'U.T.C. sono tenuti registri di protocollo per tutte le istanze attinenti questioni edilizio-urbanistiche.

In tali registri, oltre alla data di arrivo, devono essere contenuti i dati relativi all'iter delle istanze, alle date di rilascio del parere dell'U.T.C. e/o della CE.

Al titolare e al progettista e a chi abbia interesse legittimo documentato, è consentito prenderne visione.

Agli iscritti agli albi professionali degli architetti, avvocati e procuratori, geometri e ingegneri, sulla base di richieste da annotare sul registro di protocollo, è consentita la visione degli elaborati tecnici, dei pareri e dei provvedimenti concernenti le questioni urbanistico-edilizie.

Il titolare ed il progettista possono ottenere copia conforme della documentazione concernente le istanze da essi presentate, nei modi previsti dalla legge e dallo statuto.

Nel caso di domanda di CONC ai sensi e per gli effetti dell'artic.8 della L. 94/1982, al titolare deve essere rilasciata - contestualmente alla presentazione della domanda - una copia della istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso, nonché copia dei sottostanti elaborati tecnici, da cui risulti la data di presentazione e il numero di protocollo.

2 L'Ufficio Tecnico, seguendo l'ordine di protocollo delle domande pervenute, derogando a tale ordine solo nei casi previsti al precedente artic.7, istruisce le singole domande verificando la documentazione fornita e, ove ne ricorra il caso, disponendo una ricognizione dei luoghi su cui debba svolgersi l'attività o realizzarsi l'opera o chiedendo agli interessati una integrazione della documentazione.

Compiuta l'istruttoria, acquisiti il parere del Capo Ufficio Tecnico, del Capo Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. e quelli che secondo la legge e le norme di piano devono essere preventivamente rilasciati da organi diversi dall'U.T.C., le domande saranno iscritte, seguendo l'ordine di protocollo, a cura del Capo Ufficio Tecnico, nell'apposito elenco - O.d.G. della successiva seduta della C.E.

La concessione e le autorizzazioni saranno rilasciate secondo l'ordine di approvazione della CE sempre che gli interessati abbiano provveduto a presentare tutti i documenti richiesti dall'U.T.C. necessari per il rilascio.

Per ciascuna seduta della CE dovrà essere redatto ed esposto al pubblico un O.d.G. con l'elenco delle pratiche da esaminare con relativo protocollo. Dopo la seduta saranno riportati sinteticamente i pareri adottati sul predetto O.d.G.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI

CAPO I

AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Artic. 9 *Interventi ed obblighi connessi*

1 Ai fini del presente RE si definiscono interventi :

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

Si definiscono pertanto interventi anche:

- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi per roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers o simili;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del TU n. 1755 /1933;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

2 Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all'AC oppure di chiedere alla stessa - presentando una idonea documentazione - una CONC od un'autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti dell'artic.31 della LUN, dell'artic.10 della L. 765/1967, degli artic. 1, 3, 9, 10 della L. 10/1977 e dell'artic. 48 della L. 457 /1978.

3 Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendono eseguire opere su terreni demaniali.

4 Sono esclusi dall'obbligo di CONC gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere interne non suscettibili d'incidere sugli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, in quanto rientrino tra le opere elencate per ciascun tipo di intervento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è necessaria però la autorizzazione del Sindaco mentre per quelli di manutenzione ordinaria è sufficiente la tempestiva denuncia all'AC.

Artic. 10 Definizione ed attuazione degli interventi

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

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la tempestiva denuncia all'AC;
- la semplice autorizzazione del Sindaco;
- la CONC.

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

2 La procedura imposta nei singoli casi dipende dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/o ecologico.

3 Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente RE 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 siano subordinati a PA preliminare.

4 Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

Artic. 11 Interventi minori

1 Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

2 Sono piccole opere soggette ad autorizzazione:

- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.) in muratura o prefabbricati;
- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.);
- la formazione di giardini privati (quando sono previsti movimenti di terra in grado di modificare la sporgenza fuori terra di edifici adiacenti, o quando siano previste opere edili come lastricati, muri, pergolati ecc.);
- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici ed all'interno delle proprietà private;
- la posa di serbatoi (di carburante ed oli combustibili);
- i muri di sostegno delle terre;
- le strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici.

3 Sono opere di segnaletica soggette a semplice autorizzazione:

- le targhe professionali;
- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali, od a struttura autoportante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le luminarie e le lampade.

4 Sono soggette ad autorizzazione le seguenti altre opere di segnaletica:

- le lapidi e le targhe commemorative;
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali;
- le pavimentazioni di portici o i marciapiedi, quando siano di iniziativa privata;
- le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli ed altro materiale tipico) e le loro alterazioni;
- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- l'illuminazione diretta e indiretta degli edifici.

5 Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza, concorrono alla formazione dell'ambiente. Esemplicativamente sono:

- i monumenti, le sculture, le fontane, gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati o aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
- le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi di illuminazione o di supporto di oggetti sospesi.

6 Gli interventi minori, quando riguardano edifici ed ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL. 1089/1939 e 1497/1939, oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono sempre soggetti al parere della CE.

7 La posa in opera di linee di trasporto e di distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.

E' invece soggetta a CONC la costruzione di manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche ecc.).

Artic .12 Interventi di manutenzione ordinaria

1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a tempestiva denuncia all'AC e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo

qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato ed unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del loro normale uso.

2 Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - lo spostamento e la realizzazione di tramezzi non portanti, purchè effettuati nell'ambito della singola unità immobiliare e non incidano sui requisiti igienico-sanitari e non modifichino la destinazione d'uso.

Esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne in muratura non portante;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la manutenzione delle coperture (impermeabilizzazione e pavimentazione);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontali e delle ringhiere e dei terrazzi dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino e il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffreddamento, di ascensori ecc.);
- la costruzione di arredi fissati anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

3 Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/2/1977 n. 1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano esterne al suo perimetro e non incidano sulle strutture portanti e sull'aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutture;
- non abbiano conseguenze di natura igienica ed effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento ecc.

4 Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed al servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi e sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- i serbatoi e le relative opere per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: garitte; chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;

- l'installazione di pali porta-tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accoglienza tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purchè non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (escluso i camini), purchè non visibili da spazi pubblici.

Artic. 13 *Interventi di manutenzione straordinaria.*

1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione e riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non devono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno o sull'ambiente circostante.

2 Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la modifica di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);
- il rifacimento della copertura senza alterazioni di volume;
- 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;
- tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria quando concernono edifici ed ambienti di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL. 1089/1939 e 1497/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono sempre soggetti al parere della CE.

Artic. 14 *Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale*

1 Gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportate, se richieste, le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni;
- la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale dello spazio interno delle unità edilizie.

2 E' fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali

Artic. 15 *Interventi di consolidamento*

1 Gli interventi di consolidamento sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purchè non comportino modifiche ed alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Artic. 16 *Interventi di risanamento igienico*

1 Gli interventi di risanamento igienico sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) allo scopo di bonificarne le parti ed i locali malsani o antigienici (che risultano quindi inabitabili ed inagibili), per restituirli al loro normale uso.

2 Nel caso in cui le opere concernano edifici (o loro parti) vincolati ai sensi della L. 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, è fatto obbligo di mantenere detti edifici o loro parti; è altresì obbligatorio tutelarne i valori architettonici, artistici ed ambientali. Gli interventi sono soggetti al parere della CE.

Artic. 17 *Interventi di restauro e di risanamento*

1 Gli interventi di restauro e di risanamento sono soggetti a CONC e sono 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 - consentano per l'edificio destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono quindi la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

2 Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolanti ai sensi delle LL. 1089/1939 e 1497/1939, oppure individuati e vincolati dal Piano. In tal caso le opere devono tendere a conservarne, a valorizzarne o a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o sovrastrutture ed aggiunte degradanti o semplicemente prive di valore.

3 In ogni caso le opere di restauro devono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità

4 La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito del restauro - soltanto se quella in progetto è compatibile:

- con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
 - con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
 - con la concezione originaria dell'organismo edilizio;
- e purchè l'intervento di restauro miri a ripristinare tale concezione.

Artic. 18 *Interventi di ristrutturazione edilizia*

1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a CONC; sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2 L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

3 In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composta che - ai fini della CONC e degli obblighi ad essa connessi - viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

4 Ai fini della esatta classificazione dell'intervento si definiscono:

- **sagoma** = il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume, ma anche un qualsiasi punto esterno di esso;
- **aspetto** = l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello spazio (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- **destinazione d'uso** = l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha **modifica** quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico-edilizie vigenti, sia che - pur risultando conforme - richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzati e/o dotazionali.

Artic. 19 *Interventi di variazione della destinazione d'uso*

Costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza o concessione; e per quelle unità non provviste di provvedimento autorizzativo la destinazione di fatto esistente in data anteriore al 29 gennaio 1977.

Tali interventi sono soggetti a CONC, se eseguiti attraverso opere edili, purchè la nuova destinazione risulti compatibile con le previsioni del Piano. Le variazioni di destinazione d'uso senza opere edilizie, purchè conformi alle previsioni di Piano e tali da non determinare aggravio per le urbanizzazioni esistenti o da non richiedere maggiori dotazioni di standards, sono ammesse previa variazione catastale e comunicazione alla AC. Le variazioni in contrasto con le previsioni di Piano sono inammissibili.

Artic. 20 *Interventi di ampliamento*

1 Gli interventi di ampliamento sono soggetti a CONC e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2 Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline ecc.).

Artic. 21 *Interventi di demolizione*

1 Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

2 I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti - anche per cause naturali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di RE ed alle previsioni del Piano, vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Artic. 22 *Interventi di ricostruzione*

1 Gli interventi di ricostruzione sono soggetti a CONC - se del caso previo PA - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie aperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico, nel rispetto della normativa vigente all'epoca della costruzione.

2 Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di **ricomposizione planivolumetrica** o di **riciclaggio del volume** e sono anch'essi soggetti a CONC.

3 Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa) allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

Artic. 23 *Interventi di nuova costruzione*

1 Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

2 Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo, conglomerato armato o altro materiale;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezioni se chiuse sui lati
- le vetture (roulotte, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - siano adagiate, 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.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa stagna, generatore elettrico ecc.);
 - abbiano carattere di 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.

Artic. 24 *Intervento di lottizzazione e di frazionamento*

1 Gli interventi di lottizzazione e di frazionamento sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un apposito PA approvato dal CC ed assentito, nei modi previsti dalla CR n. 56 del 31/5/1980.

2 Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

3 Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area a destinazione non rurale, il cui uso edilizio, a fini abitativi o produttivi, sia sancito dal Piano, al fine di ricavarne dei lotti da edificare con singole CONC.

Artic. 25 Interventi di urbanizzazione

1 Gli interventi di urbanizzazione sono soggetti a CONC, se del caso previa PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. 847/1954);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 4 della L. 865/1971);
- per realizzare lo sfruttamento o il trasporto di riserve collettive;
- per dotare di infrastrutture il territorio.

2 Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per il quale si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

3 Sono perciò interventi di urbanizzazione:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse alle estremità da cancelli;
- gli scavi ed i rinterramenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telefoniche e telegrafiche ed impianti analoghi);
- nonché ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.

Artic. 26 Depositi all'aperto

1 L'utilizzo di un'area come **deposito all'aperto stabile o temporaneo di materiali**, quando non rientri già nell'esercizio di una impresa industriale o commerciale o agricola legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetto ad autorizzazione.

2 Sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto di:

- materiali vari (alla rinfusa o in cataste);
- materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a.;
- componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti;
- legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri auto);
- nonché i depositi o i parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.

3 Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano in zone vincolate dalla L. 1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale, il rilascio è subordinato al parere della CE ed al nulla osta della Soprintendenza competente.

4 Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando correlati all'attività agricola e riguardano aree ricadenti in zona rurale: mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazione.

Artic. 27 Variante al progetto

1 Si ha **variante al progetto** cui la CONC si riferisce, quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente uguali.

2 Le modifiche richieste devono rispettare i parametri previsti dalla Legge Regionale.

CAPO II DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Artic. 28 Interventi minori

1 Alla domanda di autorizzazione relativa ad interventi minori devono essere allegati in triplice copia i seguenti elaborati:

- uno stralcio del P.R.G. della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici necessari a fornire all'AC gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- una 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.

2 Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli elementi di arredo.

3 La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

Artic. 29 Intervento di manutenzione ordinaria

1 I lavori possono essere avviati previa tempestiva denuncia all'AC (su carta legale) delle opere che si intendono eseguire, adottando per le stesse le condizioni di cui all'articolo che definisce tale intervento.

2 Alla denuncia si devono allegare, sempre in triplice copia:

- uno stralcio del P.R.G. della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'AC elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere,
- una esatta e dettagliata descrizione delle stesse, anche in relazione a possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

3 Nella denuncia si devono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunciante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

4 L'AC controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino - nel loro insieme - interventi soggetti a CONC o ad autorizzazione e per reprimere eventuali abusi.

5 L'attuazione di interventi di manutenzione ordinaria e di miglioria, se riguardanti opere interne nelle unità immobiliari, deve seguire le norme della L. 47/1985 art. 26 e successive modifiche e integrazioni.

6 La segnalazione o denuncia, redatta su carta legale, deve essere firmata dall'interessato e deve contenere la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare. Nel caso delle opere di cui alle precedenti lettere a, b si devono allegare alla denuncia i disegni in triplice copia, firmati da un tecnico libero professionista. Nel caso delle opere di cui alla precedente lettera c si devono allegare alla denuncia due fotografie a colori dell'esistente (nel formato 20x25) ed una planimetria nella scala 1:2000 con l'ubicazione dell'edificio.

7 Il ripristino delle facciate di edifici vincolati dalle LL. 1089/1939 e 1497/1939 od interessati da vincolo artistico-ambientale imposto dal Piano è soggetto ad autorizzazione previo parere della CE. E' parimenti soggetto ad autorizzazione ordinaria o di miglioria, quando si configuri una "riqualificazione" dell'immobile, anche in relazione alle previsioni del Piano vigente od adottato.

8 Ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'AC si riserva ogni possibilità di intervento nel caso in cui le opere effettuate risultassero eccedenti per quantità o difformi per qualità da quelle segnalate, secondo le indicazioni sopra formulate.

Artic. 30 *Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento.*

1 Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati i seguenti elaborati:

- a) planimetria generale in scala 1:2000 e 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato (cm 20 x cm 25).

2 Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte di chi lo abita, la domanda di autorizzazione si intende accolta ove il Sindaco lasci trascorrere - senza pronunciarsi - 90 giorni dalla data della richiesta. In tal caso - a norma dell'art. 48 della L. 457/1978 - il richiedente può avviare i lavori programmati, dandone comunicazione al Sindaco.

Artic. 31 *Interventi di risanamento igienico, restauro e risanamento conservativo*

1 Alla domanda di CONC deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto (cm 20 x cm 25);
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche o di topografia sociale;
- f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del Piano vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di PA, se prescritto.

2 In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b è limitata alle piante, ai prospetti e alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

Artic. 32 *Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione*

1 Alla domanda di CONC deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- a) stralcio della tavola della zonizzazione del Piano vigente, nonché del PA con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;
- b) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 100 m oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento e i mappali della proprietà interessata;
- c) planimetria orientata, in scala 1:500 o 1:200, estesa ad una congrua zona circostante e corredata dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano; rapporto di copertura; regolamentarità degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
- d) progetto quotato in scala 1:100 (1:200 per edifici molto vasti), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui - di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;
- e) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
 - 1) l'allineamento stradale;
 - 2) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - 3) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - 4) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - 5) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
 - 6) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- f) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio, in scala 1:20, con le relative piante e sezioni;
- g) lo schema degli impianti in scala 1:100 con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- h) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuti; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto o in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si devono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi in tutto o in parte esistenti. La scheda informativa da allegare alla domanda, così come sarà predisposta dal Capo Servizio Igiene della USL, varrà come notifica al servizio di medicina preventiva di igiene del lavoro, prevista dall'art. 48 del D.P.R. 303/1956. Il parere del Servizio Igiene Pubblica della USL sostituisce il parere obbligatorio ed autonomo previsto dall'art. 220 del T.U. LL.SS. R.D. 27/7/1934 n. 1265;

- i) i disegni vistati e approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti o corrispondente Servizio Regionale, Anas, Amministrazione Provinciale, Servizio Regionale delle Foreste, Genio Civile, Presidente della GR) nonché dal Comando VV.FF;
- j) l'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonché dei veicoli previsti dal Piano, di cui alle specifiche NTA;
- k) la specifica della quantità di edificazione (mc di volume per gli edifici residenziali e mq di sld 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);
- l) documentazione alla L. 46 e L. 13 e successive modifiche e integrazioni.

3 Ove ne ravvisi la necessità, l'AC può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata, in scala 1:2000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'UTC;
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze.

4 Nelle piante devono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aero-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti devono essere indicati i materiali da utilizzare, i colori previsti e le altezze dalla linea di gronda al piano stradale o a quello del terreno naturale e/o sistemato.

5 Gli elaborati devono essere tutti chiaramente leggibili e devono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa.

6 I disegni devono inoltre indicare i camini, gli abbaini e il modo di accedere alla copertura.

7 La documentazione esibita deve essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del D.M.2/8/1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

8 Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati devono essere integrati da quelli previsti ai fini di ottenere il nulla osta ai sensi dell'art. 41.

Artic. 33 *Interventi di variazione della destinazione d'uso*

1 Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di CONC deve essere allegata in triplice copia la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo di intervento.

2 L'intervento autorizzato deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzo.

Artic. 34 *Interventi di demolizione*

1 Alla domanda di CONC deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- planimetria quotata dell'area in scala 1:200;
- quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
 - a) planimetria della zona in scala 1:2000 o 1:1000;
 - b) stralcio del Piano vigente;
 - c) eventuale copia del PA vigente;
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200 con indicate in giallo le strutture da demolire;
- documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori;
- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di CONC per nuove costruzioni sulla medesima area.

2 Il rilascio della CONC per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della CONC per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sulla area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dal PA, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto o in parte - a spazio o a servizio pubblico.

3 Il rilascio della CONC è inoltre subordinato:

- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e la utilizzazione della residua parte del fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato;
- alla chiusura dei tratti di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale:

4 In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'AC può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5 La CONC di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico dalle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, né per gli immobili indicati come tali dal Piano vigente e dai suoi PA.

Artic. 35 *Interventi per formazione e modifica di giardini*

1 Alla domanda di CONC per gli interventi diretti alla realizzazione di giardini devono essere allegati in triplice copia:

- a) planimetria in scala 1:500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle costruzioni, ai distintivi, ed all'alberatura, con l'indicazione delle assenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;
- c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- d) relazione tecnico-botanica

2 Nel caso di intervento sulla vegetazione arborea esistente su aree che ricadono in zone vincolate ai sensi della L. 1497/1939 oppure nei centri storici e nei nuclei di interesse ambientale, il rilascio della CONC è subordinata, nell'ordine, alle autorizzazioni del competente Ispettorato Forestale e del Servizio Regionale Beni Ambientali.

Artic. 36 *Interventi di frazionamento ed urbanizzazione di aree edificabili*

1 Le aree inedificate comprese in zone a destinazione non rurale e di cui il Piano prevede l'edificabilità, non possono di regola essere frazionate od urbanizzate se non nell'ambito di un PL, regolarmente autorizzato dalla AC.

2 Chi intende procedere al frazionamento delle aree od alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un Piano di Lottizzazione (PL) conforme alle prescrizioni del Piano e chiedere la necessaria autorizzazione. Il PL non occorre se non è prescritto dal Piano e può essere sostituito dalla CONC singola nel caso in cui:

- l'area da frazionare o da urbanizzare sia interna al perimetro del centro edificato;
- i lotti risultanti siano tanto pochi da non richiedere opere di urbanizzazione aggiuntive;
- le opere di urbanizzazione consistano nei semplici allacciamenti ai servizi canalizzati esistenti sul perimetro dell'area;
- la destinazione e la volumetria delle opere da realizzare siano conformi al piano.

Artic. 37 *Depositi all'aperto*

1 Alla domanda di autorizzazione per la realizzazione di depositi all'aperto devono essere allegati in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
- uno stralcio del Piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
- una relazione illustrativa che indichi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perché l'AC valuti la possibile incidenza dell'intervento sull'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

2 Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui si impegna a rimuovere il deposito a proprie cure e spese - su semplice invito o su ingiunzione dell'AC motivata da insindacabili motivi - anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

3 Nel caso in cui l'area oggetto dell'autorizzazione ricada in zone di valore ambientale, vincolate dalla L. 1497/1939 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'art. 26.

Artic. 38 Interventi di lottizzazione

1 Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in 5 copie:

- a) stralcio del PPA da cui risulti l'inclusione dell'area da lottizzare nello stesso con l'identificazione delle particelle catastali che la costituiscono;
- b) stralcio del Piano con le previsioni per la zona in oggetto;
- c) eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area;
- d) norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- e) piano quotato dell'area oggetto PL in scala 1:500 inquadrato nel rilievo aerofotogrammetrico della zona, con curve di livello non superiori a m 1 e profili altimetrici nella stessa scala;
- f) estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti, che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi - siano da considerare parte integrante della zona;
- g) elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata, con la indicazione della superficie di ciascuna ricadente nel PL;
- h) planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del PL, con individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli insistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- i) planimetria di progetto quotata in scala 1:500 con indicazione:
 - delle aree e delle opere da destinare alle urbanizzazioni primarie
 - delle aree e delle opere da destinare alle urbanizzazioni secondarie
 - delle aree destinate all'edificazione
 - delle sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
- j) planimetrie delle eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- k) planimetria in scala 1:500 con progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti alle reti principali esistenti;
- l) studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala adeguata, suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili, indicazione in ordine agli interventi e materiali proposti per l'arredo urbano;
- m) calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- n) indicazione, per determinare gli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della slp di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;
- o) dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- p) calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario ecc.) da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;
- q) toponomastica, orientamento e alberature esistenti o proposte;
- r) eventuali fotografie di plastici e dell'ambiente, disegni delle ombre e quant'altro si ritenga di produrre per un giudizio meditato del progetto;
- s) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto.
- t) relazione finanziaria con determinazione dei costi insediativi e degli oneri da ripartire tra Comune e privati;
- u) scheda di convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari di immobili inseriti nel PL;

2 Se il PL non fosse esteso all'intero isolato, devono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.

3 Devono inoltre essere indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere di urbanizzazione, esistenti o programmate, necessarie all'isolato, all'unità di azionamento, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

4 Se il PL investe aree del centro storico od edifici di interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal Piano, la documentazione deve essere integrata da:

- una indagine urbanistica che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
- una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o restitutivo, di ristrutturazione o di risanamento.

5 Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree da lottizzare.

6 Nel caso di insediamenti in tutto o in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non devono essere recapitati nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si devono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi. La documentazione richiesta va ad integrare in quanto compatibile quella di cui all'art. 20 della L.R. 56/80.

7 Prima del progetto esecutivo del PL deve essere sottoposto all'esame della CE il corrispondente progetto di massima, onde ottenere un parere preventivo con eventuali indicazioni.

Artic. 39 Variante al progetto

1 Alla domanda di variante deve essere allegata in triplice copia la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale devono essere evidenziati con colori diversi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Artic. 40 Autorizzazioni speciali

1 I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle LL. 1497/1939 e 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.

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

3 Le opere in ca normale o precompresso e le opere a struttura metallica devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. 1086/1971 e L. 64/1974 e successive modificazioni e integrazioni.

4 Devono essere sottoposti al visto e all'approvazione del Comando dei VV.FF. i progetti così come previsto per legge.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate od emanande dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. 1570/1941, confermato dall'art. 1 comma A della L. 469/1961.

5 Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico devono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 3267/1923, concessa dal Presidente della GR; analoga autorizzazione del Presidente della GR devono ottenere le opere di interesse pubblico da realizzare nella aree soggette - con LR- a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica (rive dei mari, sponde dei laghi e dei fiumi, aree a parco, zone con particolari connotati ambientali ecc.).

6 I progetti di opere eseguite ai sensi del TU n. 1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, devono ottenere l'autorizzazione secondo le procedure vigenti.

7 Nei casi in cui sussistono altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve 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 due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda di CONC.

Artic. 41 Interventi in zone di valore ambientale ed architettonico

1 Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla L. 1497/1939 oppure dal Piano (edifici storici vincolati e nuclei di interesse ambientale) gli interessati devono farne domanda all'Assessorato competente e/o organi competenti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali.

2 Qualora l'intervento concerna un edificio a sua volta vincolato dalla L. 1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti, nonché nel caso di opere pubbliche.

CAPO III

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Artic. 42 *Interventi vietati od ammessi eccezionalmente*

1 In ottemperanza alle prescrizioni del RD 2105/1937 (art. 4) negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezze, non corrispondono alle norme del presente RE, è vietato eseguire interventi che eccedono l'ordinaria manutenzione, ameno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

2 Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
 - per evitare danni agli edifici o agli immobili vicini;
 - per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;
- esso può essere effettuato senza CONC od autorizzazione sostitutiva.

3 In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'AC nel termine di tre giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

4 Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono essere effettuate solo seguendo le normali procedure.

Artic. 43 *Richiesta della CONC o dell'autorizzazione*

1 La CONC 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 di manutenzione;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori o 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;
- l'usufruttuario, per gli interventi di: manutenzione, consolidamento, risanamento e restauro.

2 Nel caso di immobile di proprietà dello Stato, la CONC o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

Artic. 44 *Adempimenti relativi alla CONC o all'autorizzazione*

1 La domanda di CONC o di autorizzazione deve essere redatta su un modulo predisposto dall'AC, da completare in ogni sua parte.

2 Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli del Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

3 Sulla domanda di CONC deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L. 10/1977.

4 La domanda di CONC o di autorizzazione e gli elaborati di progetto devono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo 2°, Titolo 8°, Libro 3°);
- c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali devono essere professionisti (Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti Industriali, Edili o Agrari) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

5 La designazione dell'esecutore dei lavori può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare, alla AC, contestualmente il tecnico responsabile di cantiere.

6 Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori dopo l'inizio dei lavori, e presso il progettista prima del rilascio della CONC.

Artic. 45 *Adempimenti relativi all'isolamento termico*

Gli adempimenti relativi sono quelli delle leggi nazionali vigenti.

NORME PROCEDURALI - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Artic. 46 *CONC in attuazione del PPA*

1 Il proprietario di un'area delimitata dal PPA vigente e per esso qualunque altro soggetto titolare di un diritto reale o soggettivo di godimento della stessa, è tenuto a chiedere la CONC nei termini fissati dal PPA o - in mancanza - entro la sua scadenza, onde non incorrere nell'esproprio dell'area ai sensi della L. 10/1977, salvo le deroghe previste dalla normativa nazionale e regionale.

Artic. 47 *CONC per edilizia convenzionata*

1 Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzione" ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L. 10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di CONC anche al fine di poter fruire del contributo di CONC ridotto previsto dalla legge citata.

2 In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario si impegna verso la AC ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

Artic. 48 **CONC per edilizia di recupero**

1 Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio della CONC può essere subordinato alla stipula della “convenzione speciale” di cui all’art. 32 della L. 457/1978.

2 La convenzione speciale - da allegare alla domanda di CONC insieme con la documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto - deve sancire l’impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati, a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con la AC.

Artic. 49 **Adempimenti relativi al PL. Approvazione e attuazione del PL**

1 Al Piano di Lottizzazione si applicano le norme relative alla L.R. 56/1980 e successive modificazioni e integrazioni, sia per gli adempimenti che per la formazione ed approvazione.

CAPO IV
PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Artic. 50 **Esame delle richieste di CONC o di autorizzazione e delle denunce.**

1 Tali procedure sono interamente regolate dall’art. 4 della L. 493 del 4/12/1993, così come modificato dal comma 60 dell’art. 2 della Legge Finanziaria ’97 e succ. modifiche ed integrazioni.

Artic. 51 **Comunicazione dell’esito.**

ARTICOLO ANNULLATO (EMENDAMENTO DEL. DI C.C. 62/97)

Artic. 52 **CONC ed autorizzazione gratuite**

1 A norma dell’art. 9 della L. 10/1977 la CONC è gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell’art. 12 della L. 153/1975;
- b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè non comportino aumento della superficie utile di piano e/o mutamento della destinazione d’uso e purchè il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d’obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con la AC;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, compresi i volumi tecnici occorrenti per installare gli impianti tecnologici;
- e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionali competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

2 Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere di cui al precedente punto venga mutata, l'esenzione decade ed il concessionario deve pagare il contributo di CONC nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte della AC.

3 Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

4 La CONC e l'autorizzazione sono gratuite per i seguenti interventi:

- adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- consolidamento e risanamento conservativo;
- demolizione
- deposito all'aperto
- tutti gli interventi minori che la richiedono.

Artic. 53 CONC per edifici non residenziali

1 La CONC relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie a smaltimento e trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal CC in base ai parametri definiti dalla R, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. 10/1977.

2 La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal CC in relazione ai diversi tipi di attività.

3 Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di CONC nella misura dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

Artic. 54 Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione

1 Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate dalle LL. 6/1979 e 66/1979 - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

2 In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo secondo la normativa in vigore per le spese pubbliche; la AC si pronuncia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esso non sia già incluso in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso la AC 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 CONC residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

Artic. 55 Rilascio della CONC

1 Il rilascio della CONC è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione). Per interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi. Per gli interventi in zona agricola si deve presentare l'attestazione dell'avvenuto asservimento con registrazione e trascrizione presso la Conservatoria del RR.II.;
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Civica, del costo di costruzione (salvo il caso di CONC gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

Artic. 56 Carattere della CONC

1 La CONC è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori o aventi causa (subentranti) purchè ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

2 Il cambio di intestazione deve essere effettuato con richiesta scritta al Sindaco, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

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

4 Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la CONC è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad esse.

Artic. 57 Pubblicità della CONC

1 L'atto di CONC notificato o ritirato personalmente dal richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

2 Chiunque abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di CONC e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

3 L'affissione dell'atto di CONC all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Artic. 58 *Impugnazione della CONC*

1 Il richiedente della CONC può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.

2 Gli interessati possono inoltre esprimere i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di CONC è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

Artic. 59 *Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi*

1 La CONC 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 il Concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

2 Nel corso dei lavori nessuna variazione riguardante la sagoma del fabbricato, la superficie utile, la destinazione d'uso nei casi previsti all'art. 19, il numero delle unità immobiliari, la struttura portante, può essere fatta al progetto approvato, senza averne ottenuto specifica autorizzazione, mentre altre variazioni saranno ammesse senza preventiva autorizzazione con le procedure nei limiti della normativa vigente.

Artic. 60 *Scadenza della CONC*

1 La CONC ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova CONC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.

2 Salvo diversa prescrizione della CONC, le opere autorizzate devono essere completate entro tre anni dalla data del suo rilascio; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

Artic. 61 *Annullamento della CONC*

1 La CONC può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano, o che ne costituiscono violazioni ai sensi dell'art. 7 della L. 765/1967, sempre che non riguardi immobili dello Stato.

2 In particolare la CONC 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 CONC;
- 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.

3 L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del 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.

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

CAPO V

CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

Artic. 62 *Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota.*

1 Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente dei punti fissi di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

2 La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, per consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

3 Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dalla AC.

4 Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

Artic. 63 *Inizio esecuzione e termine dei lavori*

1 Prima di iniziare i lavori autorizzati, il Concessionario dovrà:

- a) depositare in cantiere la CONC stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- c) 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 CONC;
- d) comunicare alla AC per iscritto la data di inizio dei lavori.

2 I lavori autorizzati devono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC e successive varianti.

3 I lavori devono 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 E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il relativo certificato.

Artic. 64 Interruzione dei lavori

1 Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta alla AC, alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

2 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 di inadempienza il Sindaco provvederà a norma dell'art. 38 della L. 52/1990 e successive modifiche e integrazioni.

Artic. 65 Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera

1 Il Sindaco controlla che l'esecuzione dei lavori, oggetto della concessione o dell'autorizzazione edilizia, avvenga in conformità alle prescrizioni e modalità esecutive previste dalle leggi, dagli strumenti urbanistici, dal presente regolamento e dalla concessione od autorizzazione.

2 Il controllo viene esercitato a mezzo di tecnici ed agenti comunali, che hanno diritto al libero accesso nei cantieri e dovranno essere muniti di apposita tessera di riconoscimento.

3 Di ogni sopralluogo dovrà essere fatta apposita relazione al Sindaco.

4 Il titolare della concessione edilizia ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori un cartello contenente il numero e la data della CONC stessa.

5 Accertate le infrazioni i tecnici e gli agenti comunali le devono contestare nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Artic. 66 Ultimazione dei lavori e relativo verbale

1 I lavori si intendono ultimati allorchè siano state completate tutte le opere oggetto della concessione o autorizzazione.

2 Il Concessionario, appena ultimati i lavori secondo quanto previsto dal comma precedente, ne deve dare comunicazione al Sindaco mediante raccomandata a.r.

3 L'Ufficio Tecnico deve entro 30 giorni successivi alla ricezione della comunicazione, procedere a sopralluogo previo avviso al titolare almeno 7 giorni prima della data fissata per il compimento delle operazioni.

4 Delle operazioni di controllo è redatto verbale in contraddittorio con il titolare della concessione o suo delegato e con il direttore dei lavori da cui devono risultare:

- 1) consistenza delle opere realizzate;
- 2) conformità al progetto della concessione o eventuali difformità rispetto al progetto, con loro dettagliata descrizione e rilevazione.

5 In corso d'opera possono essere richiesti dal concessionario certificati attestanti lo stato dei lavori.

Artic. 67 *Verifiche inerenti l'isolamento termico*

1 Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo - prima dell'inizio dei lavori - di depositare presso l'UTC una relazione tecnica, ove prevista, comprovante la rispondenza delle opere alle norme per il contenimento dei consumi energetici.

2 L'AC effettua controlli e verifiche anche in corso d'opera, per l'osservanza delle norme per il contenimento dei consumi energetici e - laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perché eroghi le sanzioni previste. Può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.

In ogni caso verranno rispettate le disposizioni di cui alle vigenti leggi.

Artic. 68 *Licenza di utilizzazione*

1 Per il rilascio della licenza di utilizzazione si deve fare riferimento al D.P.R. n° 425 del 22/4/1994 ed eventuali modifiche ed integrazioni

Artic. 69 *Sospensione dei lavori*

1 Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della CONC;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del RE.

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 sostituto;
- non è stata data comunicazione alla AC 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, al direttore dei lavori e all'esecutore delle opere contestate.

4 L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai tecnici 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 il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

5 Nei casi di cui al precedente punto 1, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato alla AC la non conformità delle opere eseguite o 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 riscosse con le norme stabilite dal RD 639/1910.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della CONC.

6 Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco - allorchè il Concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previo deposito di congrua cauzione.

Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa parziale dei lavori, il titolare persiste nella trasgressione, la cauzione è incamerata dalla AC, restando impregiudicata l'adozione dei provvedimenti definitivi.

7 La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dalla inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative previste dalla L. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Artic. 70 Contravvenzioni e sanzioni penali

1 La contravvenzione è elevata dai tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

2 Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

3 Qualora la contravvenzione concerna l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la CONC, o non rispondenti ai termini della CONC ottenuta, l'intimazione dell'AC comporta di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'AC può e/o deve adottare a termini di legge.

Per le infrazioni alle norme del presente RE, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dagli artt. 13 e 15 della L. 765/1967, modificate dall'art. 17 della L. 10/1977 e dalla L. 47/1985, con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD 383/1934.

4 Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvate con RD 1265/1934.

Artic. 71 *Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere*

1 Si fa riferimento alla L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Artic. 72 *Esproprio delle aree delimitate dal PPA o comprese nei PR*

1 A norma dell'art. 13, 6° comma della L. 10/1977, le opere delimitate dal PPA devono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.

2 A tal fine il proprietario dell'area delimitata - singolarmente o consorziandosi con altri proprietari - deve richiedere alla AC la CONC oppure deve predisporre il PL e proporlo all'approvazione comunale.

3 In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, la AC, per dare attuazione al PPA, si sostituisce agli interessati seguendo le procedure fissate dalla LUR.

4 Nel caso di immobili compresi in Piani di Recupero (PR) la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art. 28 della L. 457/1978, la AC diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio.

Trascorso inutilmente tale termine, la AC procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal PR occupandoli temporaneamente con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

=====

TITOLO III
NORME PER L'EDIFICAZIONE

CAPO I
PRESCRIZIONI EDILIZIE

Artic. 73 *Norme relative al sistema di costruzione*

1 L'edificazione nel territorio comunale e la destinazione d'uso degli immobili sono disciplinate dalle norme del presente regolamento, oltre che dalle prescrizioni fissate dal P.R.G. e dagli strumenti esecutivi per ogni singola zona nella quale è ripartito il territorio comunale.

2 **Determinazione del volume di una costruzione.**

Costituisce volume di un manufatto edilizio la parte del corpo di fabbrica emergente dal marciapiede o dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

In presenza di piani interrati, nel caso di terreno in pendenza, il volume è computato a partire dalla quota del piano terreno se esso fuoriesce non oltre 20 cm rispetto alla sistemazione esterna del terreno, secondo il progetto approvato.

3 Qualora il fabbricato sia rialzato rispetto alla sistemazione esterna e la parte emergente al di sotto dell'estradosso del primo solaio non sia utilizzabile, il computo del volume va effettuato a partire dalla quota dell'estradosso del primo solaio del piano rialzato.

4 Ai fini del calcolo del volume, per fabbricati con copertura a terrazzo, sarà computata come altezza quella del terrazzo al netto del manto di impermeabilizzazione termoacustica, per i fabbricati con copertura a tetto è computata come altezza la linea teorica di gronda, a condizione che le falde abbiano pendenza non superiore al 30%, mentre per le falde con maggiore inclinazione è computata come altezza quella corrispondente alla proiezione verticale dei 2/3 del tetto.

5 Non sono computati come volumi le cornici, le canne fumarie, il torrino scala, l'extracorsa dell'ascensore, i volumi tecnici che esclusivamente per ragioni tecnologiche o funzionali devono essere collocati al di fuori o al di sopra del corpo di fabbrica e le logge anche se chiuse da tre lati.

6 E' ammessa la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi ecc., di altezza netta non superiore a m 2.20 e con distacco dal fronte stradale non inferiore all'altezza lorda delle stesse.

7 Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi è ammesso per un profondità di non più di m 1.50. E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende da sole, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere ad una altezza del piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo (eccetto quanto previsto all'artic. 83 ex 85).

8 Lungo il risvolto su strade più strette è consentito di mantenere l'altezza ammessa lungo la strada di maggiore larghezza a condizione che il risvolto non sia più ampio della strada più stretta.

Artic. 74 *Conformazione della costruzione*

1 Le altezze, i distacchi, le inclinate ed i relativi criteri di misurazioni sono regolati dalle leggi, dalla disciplina del P.R.G. e degli strumenti esecutivi, dalle eventuali convenzioni e servitù sia pubbliche che private, dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

2 Le altezze massime consentite fra i vari edifici vanno intese in senso assoluto e pertanto nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote anche se computato nella volumetria autorizzabile.

3 L'altezza del fabbricato è calcolata per ciascun corpo di fabbrica e per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota media del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno, a sistemazione avvenuta.

4 Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, ed altre soluzioni di coronamento purchè, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

Artic. 75 *Regolamento di confini*

1 Quando il limite di zona ed il confine di proprietà non coincidano, le distanze minime stabilite dalle norme devono essere misurate dal limite di zona.

2 Quando sia necessario per l'attuazione del P.R.G., l'AC può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio a mettersi d'accordo per la rettifica dei confini

tra le diverse proprietà, procedendo nel caso di mancato accordo alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Artic. 76 ***Norme relative alla misura delle larghezze stradali per il calcolo delle inclinate***

1 La larghezza stradale è determinata dalla media delle misure delle normali alla facciata dei singoli fabbricati prese alle estremità della facciata stessa.

2 In caso di strade la cui larghezza varia con discontinuità, non trova più applicazione il criterio della media unica, ma ciascun tratto va considerato separatamente. Qualora le normali di estremità ricadano in corrispondenza di incroci stradali, non vi è luogo ad aumenti di misura.

Artic. 77 ***Sistemazione aree di distacco tra fabbricati***

1 Le aree inedificate di distacco tra i fabbricati, nell'ambito dei lotti privati, nelle zone A, B, C, sono destinate a verde prevalentemente alberato. E' ammesso realizzare piazzali o altri tipi di attrezzature a condizione che le parti comunque pavimentate siano inferiori al 60% dell'area scoperta di ciascun lotto; limitatamente alle zone B e C è anche consentito realizzare piscine, con le stesse modalità di cui sopra.

2 Non sono considerate aree pavimentate quelle sotto le quali insistono volumi interrati sovrastanti da giardino pensile costituito da manto terroso di spessore minimo non inferiore a cm 60, con sistemazione a verde.

L'area di ciascun lotto privato deve essere unitariamente o frazionatamente asservita per intero alle unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui il lotto è pertinenza, con la esclusione di appezzamenti per i quali sia prevista autonoma utilizzazione, anche se a verde privato, in favore di ditte estranee alle unità immobiliari del fabbricato.

Artic. 78 ***Locali accessori***

1 Nelle zone nelle quali sia consentito costruire locali accessori e di servizio, questi dovranno essere costituiti dal solo piano terra e potranno essere ubicati negli spazi di distacco, purchè a distanza dai confini interni del lotto non inferiore a m 3.00, salvo convenzione con il proprietario del lotto confinante.

2 Potranno altresì essere ubicate a filo stradale, sempre che la strada non abbia larghezza inferiore a m 10.00, al solo piano terreno e di altezza non superiore a m 2.30.

3 La destinazione d'uso di ciascun accessorio sarà vincolata con atto trascritto.

Artic. 79 ***Volumi tecnici***

1 Si devono intendere per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, come serbatoi idrici, extracorsa di ascensori, vasi espansione impianto termico, canne fumarie e di ventilazione, vano scala al di sopra della linea di gronda.

2 Non sono da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i sottotetti abitabili, i locali di sgombero e simili.

3 In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Artic. 80 *Costruzioni di aree derivate da frazionamenti della proprietà*

1 La CONC su lotti di terreno risultanti in tutto o in parte dal frazionamento di aree asservite a costruzioni già eseguite o autorizzate, non può essere rilasciata.

Artic. 81 *Classificazione spazi interni agli edifici*

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la distanza minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di m 25.00;
- b) **patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- c) **cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8.00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
- d) **chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20.000 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00.

Salvo diverse prescrizioni di norme relative a studi o piani particolareggiati.

Artic. 82 *Utilizzo degli spazi interni agli edifici*

1 Negli spazi interni definiti dall'art. 81 (ex 83) come cortile, ampio cortile e patio, possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

2 Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco, se dovuto.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non con retine metalliche a maglia superiori a cm 3.00 e per altezza del solo piano terreno.

3 Negli spazi interni definiti dall'art. 81 (ex 83) come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere aggetti.

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

5 Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino: tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Artic. 83 *Elementi aggettanti*

1 Negli edifici e sui muri fronteggianti un passaggio d'uso pubblico sono vietati:

1.1 gli aggetti e le sporgenze superiori a cm 10 fino alla altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede;

1.2 gli infissi che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m 2.20 dal piano del marciapiede rialzato e ad una altezza inferiore a m 4.50, se sporgenti oltre la larghezza del marciapiede rialzato od in mancanza di esso.

2 Quando aggettino su pubblico passaggio, i balconi coperti o scoperti, i volumi e le pensiline, non sono consentiti al di sotto dell'altezza di m 3.50 dal marciapiede rialzato (misurato in corrispondenza del punto a quota più alta), nel caso di aggetti sporgenti oltre la larghezza del marciapiede rialzato, o in assenza di esso, l'altezza deve essere di m 4.50.

3 La sporgenza massima dell'aggetto per edifici a filo strada non dovrà essere superiore a 1/10 della sezione stradale ed in ogni caso non dovrà essere superiore a m 1.50.

4 Quando la distanza tra i fabbricati è inferiore a m 6.00 i balconi non possono avere sporgenze superiori a cm 10 ("balconcello" romano).

Artic. 84 *Recinzioni*

1 Le aree fronteggianti strade o piazze aperte al traffico devono essere delimitate o recintate.

2 Le recinzioni devono avere carattere decoroso e intonato all'ambiente, i muri di recinzione non devono superare m 1.80 dalla quota stradale, salvo la facoltà di sovrapporre una cancellata, oppure in alternativa potrà essere alto circa cm 80 con sovrapposta una recinzione (fino ad arrivare complessivamente a m 1.80).

3 Altezze superiori sono consentite per comprovate esigenze di sicurezza o riservatezza.

4 Le recinzioni non devono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare.

Artic. 85 *Eliminazione delle barriere architettoniche*

1 Ogni intervento urbanistico o architettonico, sia pubblico che privato, deve perseguire l'intento di eliminare le barriere architettoniche, intese come elementi che possano creare impedimenti o anche rischi nell'uso delle cose progettate, per persone aventi facoltà fisiche ridotte a causa di menomazioni o di particolari stati fisici (gravidanza ecc.) o dell'età (bambini e anziani).

2 Per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale, strutturati su più di tre livelli entro o fuori terra, qualora gli eventuali piani interrati o seminterrati siano destinati ad autorimessa di pertinenza del fabbricato, ai sensi della L. 122/1989, ovvero siano destinati a cantinole o locali condominiali al servizio delle residenze, se pure i piani interrati e seminterrati siano privi di scalinata di collegamento ai piani superiori, dovrà comunque essere installato ascensore di caratteristiche idonee per consentire l'ingresso di un soggetto in carrozzella, collegato a tutti i piani entro e fuori terra.

3 Per tutti i fabbricati a prevalente destinazione residenziale, strutturati su due o tre piani entro o fuori terra, con almeno due unità immobiliari per un piano oltre il piano terra, occorre prevedere il vano ascensore, con relativo vano macchinari, avente caratteristiche idonee per l'ingresso di soggetto in carrozzella; l'installazione effettiva dell'ascensore è tuttavia facoltativa.

4 Per fabbricati strutturati su due livelli, entro o fuori terra, è ammesso, in sostituzione dell'ascensore, il servo scala.

5 Qualora per i fabbricati di cui al comma precedente, se racchiusi da un lotto privato destinato a giardino, sia predisposto un corridoio di accesso alle parti condominiali di ogni piano, ampio almeno m 1.50 e in tempi successivi si intenda installare effettivamente l'ascensore, il relativo vano tecnico, con pareti vetrate o in muratura, non sarà computato ai fini del volume massimo ammissibile.

6 Il piano terreno di ogni fabbricato strutturato su due o più piani entro o fuori terra, dovrà sempre essere collegato al marciapiede esterno attraverso rampe di raccordo ampie m 1.50 con pendenza non superiore al 5% ovvero all'8%, purchè in questo ultimo caso esistano piani di riposo ogni m 10.00, lunghi almeno m. 1.50.

7 Per i fabbricati residenziali nelle zone turistiche, anche quando siano strutturati in condominio, non sono applicate le norme descritte nei commi precedenti.

8 Qualora un fabbricato possieda volumi destinati a uffici o altre attività a stretto servizio della residenza, ai sensi del DM 1444/1968, queste devono trovare sede a piano terra o rialzato e devono essere accessibili mediante rampe come sopra descritto.

Per tutto quanto non previsto si richiamano le norme di leggi statali e regionali vigenti in materia.

CAPO II PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE

Artic. 86 Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche

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

2 I requisiti normati sono i seguenti:

- termici ed idrotermici;
- illumino-tecnici;
- acustici;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- energetici ed ecologici.

3 Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione.

Esse sono altresì vincolanti negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

4 Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Artic. 87 *Requisiti termici ed igrotermici*

1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle destinazioni d'uso.

2 La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°. Temperature maggiori possono essere previste:

2.1 nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;

2.2 nei locali degli edifici destinati a piscine, saune ed attività similari;

2.3 nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

3 La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18°.

4 La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove i locali siano serviti da impianti di condizionamento e di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

■ 0.25 m/s se i locali non sono destinati ad attività produttive od assimilabili;

■ 0.50 fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive od assimilabili.

5 Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condense permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condense passeggera.

Artic. 88 *Requisiti illuminotecnici*

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

2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. 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 richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli anti-gabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

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

4 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0.60 m di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiore ad 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

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

Artic. 89 *Requisiti acustici*

1 Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

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

3 Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato in cui indice di valutazione non sia inferiore a 42 db. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

4 Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici a norma di legge.

5 L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 db. nei locali di soggiorno degli alloggi, allorchè sul pavimento finito dei locali soprastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

6 Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi comuni, anche esterni all'edificio o ubicati in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 db., se il funzionamento di detti apparecchi e impianti sia continuo, non deve superare 35 db. se discontinuo.

7 Il Sindaco, in casi particolari, per la tutela del confort della residenza, può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati.

Artic. 90 *Requisiti relativi ai servizi tecnologici*

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

- eventuale aerazione attivata;
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotes, piani abitabili fuori terra;
- protezione dei rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione degli incendi.

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

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

3 Gli impianti ed i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Artic. 91 *Requisiti relativi alla fruibilità*

1 I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

2 La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

3 Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

4 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

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

6 Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

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

8 Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio.

Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati di almeno una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi e di un ripostiglio.

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

10 I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

11 I locali di cui all'art. 88 devono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo, con l'esterno.

12 Gli edifici destinati ad attività produttiva e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

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

Artic. 92 ***Requisiti relativi alla sicurezza***

1 Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di 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 poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere minore di m 1.10.

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

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

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

7 Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

8 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.

9 Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

10 L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la CE.

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

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

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

Artic. 93 *Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza*

1 Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.

2 Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e rimanere asciutti.

3 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

4 La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0.01 mc/hm, allorchè la sovrappressione è di 100 Pa.

Artic. 94 *Requisiti relativi alla durevolezza*

1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

2 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

3 Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condense passeggere.

Artic. 95 **Requisiti energetici ed ecologici**

1 Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici, nonché le emissioni consentite di sostanze inquinanti.

2 Il coefficiente volumetrico globale di dispersione termica massimo ammissibile per la zona è quello sottoindicato così come stabilito con deliberazione del CC n° 444 del 18/4/1980 e successive modifiche ed integrazioni.

3 Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

CAPO III
PRESCRIZIONI IGIENICHE

Artic. 96 **Piani seminterrati**

1 Sono considerati piani seminterrati quelli aventi il piano di calpestio a quota inferiore a quella media esterna sistemata secondo progetto approvato e con intradosso della copertura emergente non meno di cm 60 rispetto alla sistemazione media esterna.

2 I locali parzialmente interrati possono essere adibiti a depositi, cantinole, box o autorimesse, locali condominiali, uffici, attività commerciali, palestre ed altri servizi di interesse generale; essi non possono essere adibiti ad abitazione o a camera da letto in edifici destinati a collettività (alberghi, convivenze, case di cura, caserme ecc.) e ad aule scolastiche.

3 I locali parzialmente interrati devono avere i seguenti requisiti previsti per legge:

3.1 altezza minima tra il pavimento ed il soffitto pari a m 2.70;

3.2 intercapedine ventilata e fognata larga non meno di cm 50 intorno ai muri esterni, impostata a non meno di cm 30 sotto il piano del pavimento interno;

3.3 sotterranei o vespai aerati sotto il pavimento;

3.4 vani di finestra con una ampiezza proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2%;

3.5 la superficie finestrata apribile non dovrà essere comunque inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Nell'impossibilità di rispettare i due ultimi requisiti tecnici prima detti (fattore luce e superficie finestrata) è consentito raggiungere condizioni ottimali di agibilità mediante illuminazione artificiale ed aerazione forzata.

Artic. 97 **Piani interrati**

1 Sono considerati piani interrati i manufatti edilizi che risultano realizzati secondo progetto approvato con l'intradosso del solaio di copertura emergente non oltre cm 60 rispetto alla sistemazione media esterna.

Nelle zone B, C, D ed F si possono realizzare piani interrati anche su più livelli, a condizione che il volume interrato al netto delle pareti perimetrali risulti non superiore al 50% del volume emergente fuori terra. Nelle zone F non si applica tale limitazione. (Si veda anche l'art. 77).

2 Nelle zone A, B, C, D, F si possono realizzare piani interrati anche su più livelli nel rispetto delle norme igieniche e di sicurezza vigenti.

3 La destinazione d'uso dei piani interrati dovrà essere esclusivamente a parcheggio, box, deposito e locali tecnici al servizio dei fabbricati sovrastanti. Sono ammesse altre destinazioni, purchè collegate funzionalmente con i piani fuori terra. I progetti di questi ultimi dovranno contenere adeguate sistemazioni relative all'aerazione, illuminazione, eliminazione delle barriere architettoniche ed acquisire il parere preventivo al rilascio della concessione dei VV.FF., se dovuto.

4 Le altezze dei piani interrati dovranno essere non inferiori a m 2.70 per qualunque destinazione d'uso consentita.

5 I locali interrati dovranno essere aerati attraverso aperture, anche realizzate per il tramite dell'intercapedine, di superficie pari a mq 1.00 per mq 25 di superficie; in caso di insufficiente aerazione naturale è ammessa ad integrazione o in sostituzione una ventilazione meccanica, in grado di assicurare tre ricambi orari, con impianti indipendenti per ogni piano interrato, che dovranno attivarsi periodicamente, ovvero, per le autorimesse, dovranno attivarsi in caso di automatica rilevazione di accumulo di gas tossici. In sostituzione della ventilazione meccanica, per ogni piano interrato possono essere realizzati camini indipendenti, aventi sezione netta non inferiore a mq 0.40 per 100 mq di superficie; i camini devono immettere i gas in atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Artic. 98 *Piani terreni*

1 I piani terreni nelle nuove costruzioni, qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi, devono possedere i seguenti requisiti:

- 1.1 altezza minima pari a m 2.70 misurata dal piano di pavimento al soffitto;
- 1.2 sotterranei o vespai aerati, in tutta la loro estensione;
- 1.3 vano porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti; nei locali aventi una lunghezza superiore a m 7.00 dovrà essere prevista una apertura a riscontro o ad aerazione forzata;
- 1.4 la disponibilità di un servizio igienico per ogni esercizio.

Requisiti diversi possono essere imposti dal piano dello sviluppo commerciale, fermo restando il potere di deroga per i locali esistenti destinati ad attività commerciali.

Artic. 99 *Piani destinati ad abitazione*

1 Per gli edifici compresi nei limiti del centro urbano (con esclusione della zona "A") e per le nuove costruzioni, i piani destinati ad uso abitazione devono avere i seguenti requisiti:

- 1.1 per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi;

- 1.2 le stanze delle abitazioni non devono avere una superficie inferiore a mq 9, se esse sono destinate a stanze da letto per una persona; non devono avere una superficie inferiore a mq 14 se destinate a stanze da letto per due persone;
- 1.3 ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14, il “posto di cottura”, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest’ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- 1.4 l’alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, se per una persona e mq 38 se per due persone;
- 1.5 tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scale e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso, fornita da finestre e non solo da porta sull’esterno;
- 1.6 per ciascun locale di abitazione l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- 1.7 l’altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2.70;
- 1.8 le stanze da letto e quelle di soggiorno devono essere dotate di finestre apribili all’aria aperta;
- 1.9 i piani terreni devono avere il piano di calpestio a quota non inferiore a quella della sistemazione esterna.

Per le abitazioni presenti nel centro storico (zona “A”) si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano di Recupero del centro storico.

Artic. 100 *Cucine, bagni e gabinetti*

- 1 I locali destinati a cucine, bagni e gabinetti devono possedere i seguenti requisiti:
 - 1.1 le cucine devono avere una altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a mc 15 ed almeno una finestra apribile all’area aperta della superficie minima di mq 1.50;
 - 1.2 l’altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e gabinetti è fissata a m 2.40; la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all’esterno per il ricambio dell’aria o dotata di aspirazione meccanica a norma dell’art. 18 della L. 166/1975;
 - 1.3 per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- 2 I locali destinati a cucina devono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice, indipendente, prolungata oltre il piano di copertura dell’edificio.
- 3 E’ ammesso l’uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.
- 4 Qualora si usino fornelli elettrici è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all’aria libera, su un muro esterno, purchè sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purchè lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

5 Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

6 Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotati di tutti gli ulteriori impianti che il competente Ufficio Sanitario potrà prescrivere caso per caso.

Artic. 101 Corridoi, disimpegni e ripostigli

1 I locali destinati a corridoi, disimpegni e ripostigli devono avere una altezza utile minima interna di m 2.40.

2 Non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a mq 8.

Artic. 102 Scale

1 I vani scala possono essere realizzati anche privi di illuminazione naturale diretta, purchè nel rispetto delle condizioni prescritte dall'art. 10 della L. 166/1975.

2 Le scale aperte e non coperte, che siano aggiunte a quelle normali, non sono considerate agli effetti del computo dell'area occupata dall'edificio.
Parimenti non vengono considerate, agli effetti del computo dell'area occupata, le gabbie aperte degli ascensori e dei montacarichi.

3 Ogni rampa di scale avrà una larghezza minima pari a m 1.20 compreso eventuale servoscala.

Artic. 103 Ambienti non destinati ad abitazione

1 Agli edifici ed ai locali aventi destinazione d'uso diversa da abitazione, ma che prevedono sosta di persone (quali uffici, alberghi, sale di spettacolo ecc.) si applicano, in linea di massima, le prescrizioni del presente capo.

2 Soluzioni diverse potranno essere consentite qualora, a giudizio della CE, siano integralmente rispettate le esigenze igieniche e di sicurezza e le soluzioni stesse siano sorrette da una valida impostazione progettuale.

**CAPO IV
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

Si rimanda alle norme specifiche in materia.

=====

TITOLO IV

ARREDO URBANO

Artic. 104 *Tabelle stradali e numeri civici*

1 Il Comune ha facoltà di collocare le tabelle stradali ed i numeri civici sui muri esterni e sulle recinzioni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

3 In caso di demolizione di fabbricati che non devono essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne e di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

Artic. 105 *Indicazioni di pubblico interesse ed apparecchi relativi a servizi pubblici*

1 Il Comune ha facoltà di collocare e di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni di pubblico interesse e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Artic. 106 *Mostre, insegne, vetrine ed oggetti di pubblicità*

1 L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, bacheche, vetrine, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, oggetti pubblici ecc., è subordinata ad autorizzazione del Sindaco. Per la zona "A" si intendono comunque escluse le bacheche.

2 Le modalità di esecuzione saranno previste in apposito regolamento di attuazione. In attesa di tale regolamento valgono le seguenti norme:

- a) sono ammesse insegne a parete dello spessore massimo di cm 10 a qualunque altezza; dello spessore massimo di cm 20 al di sopra di m 2.20 dalla quota del marciapiede;
- b) sono ammesse insegne a parete o a bandiera con sporgenza massima dal filo del muro di m 1.20 e comunque non oltre il filo marciapiede, al di sopra di m 3.50 dalla quota del marciapiede;
- c) sono vietate le insegne a bandiera collocate sull'angolo di fabbricati posti sulla via pubblica;
- d) non sono ammessi nell'ambito della zona "A" pali per la collocazione di insegne se non per esigenze di pubblico interesse (ospedali, farmacie, uffici postali ecc.); nelle zone "B" e "C", salvo i casi di pubblico interesse, sono ammessi pali per insegne solo in spazi appositi destinati ad arredo urbano o verde attrezzato e a condizione che non siano di ostacolo al rispetto della normativa per la eliminazione delle barriere architettoniche e che distino non meno di m 2.00 dai fabbricati e dai relativi oggetti;
- e) le insegne sostenute da pali dovranno avere dimensione non superiore a mq 2.00, non dovranno sporgere dal filo marciapiede e dovranno essere collocate all'altezza minima di m 3.50 dalla quota del marciapiede.

3 Non sono ammessi comunque elementi che alterino le linee architettoniche degli edifici e siano in palese contrasto con l'ambiente.

4 Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie, esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute nei commi precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori e, ove non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

TITOLO V

DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO ED ALLO SPAZIO PUBBLICO

Artic. 107 Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico

1 E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione comunale, che può essere accordata, dietro pagamento della relativa tassa, quando l'occupazione stessa sia ritenuta conveniente, non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

2 Per l'attraversamento di marciapiedi allo scopo di entrare negli stabili o di uscire, deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.

Artic. 108 Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico

1 Il Comune può consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche e simili.

2 Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo difficile e pericoloso il pubblico transito.

3 Può essere altresì consentita la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale, sempre che lo consentano le condizioni della viabilità e delle proprietà confinanti.

4 La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

Artic. 109 Manomissioni del suolo stradale

1 E' vietato eseguire scavi o manomettere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza apposita autorizzazione del Comune, il quale indicherà le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori.

2 Per quanto riguarda gli allacci alla pubblica fognatura, si applicano le disposizioni di cui nell'apposito articolo.

3 Il ripristino dei pavimenti stradali, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dagli appaltatori della manutenzione stradale, sotto la direzione dei competenti uffici del Comune ed a spese del titolare stesso.

Artic. 110 Manutenzione di aree private destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico

1 Le aree di proprietà privata non edificate e destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a strade, piazze e spazi di uso pubblico, devono essere, al pari di ogni altra area non edificata, debitamente recintate.

2 In caso di inosservanza di tale obbligo e salva l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento, il Sindaco diffida gli obbligati a provvedere alla recinzione assegnando perciò un congruo termine e preavvisando che in caso di inottemperanza il Comune procederà senz'altro all'esecuzione di ufficio a spese degli obblighi stessi.

3 Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati il proprietario o gli altri interessati che chiedano ed ottengano dal Comune speciale autorizzazione di lasciare aperte al pubblico transito le aree di cui al precedente primo comma.

4 Tale autorizzazione, che potrà comprendere anche quella ad eseguire i lavori di sistemazione occorrenti, può essere concessa sempre che risulti rispondente alle esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti ed a condizione che gli interessati si obblighino solidamente, fornendo le garanzie che il Comune richiederà nei singoli casi, a realizzare sull'area in questione le condizioni necessarie per la viabilità (piattaforma stradale, marciapiede, fogne, illuminazione ecc.), nonché alla manutenzione in buono stato all'infuori di qualsiasi concorso dell'AC ed assumano, altresì la responsabilità solidale per danni verso i terzi connessi all'utilizzazione dell'area. In caso di inadempienza si applicheranno le disposizioni di cui al 2° comma del presente articolo.

Artic. 111 Strade private aperte al pubblico transito

1 Le aree private destinate a strade e comunque aperte al pubblico transito devono essere sistemate o tenute in buono stato di manutenzione - a cura e spese dei proprietari - in modo che vengano garantite le condizioni necessarie per la sicurezza del normale transito cui sono adibite.

2 In mancanza delle predette condizioni, il Sindaco, ove non ritenga di disporre la chiusura al transito, diffida gli obbligati a provvedere, assegnando perciò un congruo termine alla esecuzione dei lavori necessari preavvisandoli che, in caso di inottemperanza, il Comune procederà senz'altro all'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati stessi.

3 L'apertura al pubblico transito delle aree di cui si tratta non comporta in alcun modo il mutamento delle condizioni giuridiche delle stesse, né assunzione da parte del Comune di responsabilità per danni comunque derivanti.

Artic. 112 Mappa degli asservimenti di aree

1 Presso l'Ufficio che istruisce le domande di concessione è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate dal Sindaco, da aggiornare sulla base delle concessioni rilasciate.

2 All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono controllati alla presenza del titolare della concessione e riportati definitivamente, con segno indelebile, sulle mappe catastali di cui al precedente comma.

Artic. 113 Entrata in vigore del Regolamento

1 Il presente Regolamento sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia ed entra in vigore dopo l'approvazione a norma dell'art. 36 della L. 17/8/1942 e successive modificazioni e dopo la pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 62 T.U. com. e prov. 3/3/1934 n° 363.

Artic. 114 Norme transitorie e di attuazione

1 Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati sino al 90° giorno antecedente all'entrata in vigore. Detti progetti restano sottoposti alla disciplina del R.E. approvato antecedentemente.

Artic. 115 Concessioni edilizie in zona "Parco del Gargano"

1 La concessione edilizia nelle aree inserite nella perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano potrà essere rilasciata solo dopo l'autorizzazione dell'Ente Parco prevista dall'art. 8 del DPR 5/6/95 pubblicato il 4/8/95 sulla G.U. n° 181.

INDICE DEI CAPITOLI E DEGLI ARTICOLI

<i>titolo</i>		<i>articoli</i>	<i>pag.</i>
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI		
CAPO I	NORME INTRODUTTIVE	art. 1-4	2
CAPO II	COMMISSIONE EDILIZIA	art. 5-7	3
CAPO III	PUBBLICITA' DEGLI ATTI	art. 8	5
TITOLO II	NORME PROCEDURALI		
CAPO I	AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI	art. 9-27	6
CAPO II	DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	art. 28-41	16
CAPO III	ADEMPIMENTI D'OBBLIGO	art. 42-49	26
CAPO IV	PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE	art. 50-61	28
CAPO V	CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI	art. 62-72	32
TITOLO III	NORME PER L'EDIFICAZIONE		
CAPO I	PRESCRIZIONI EDILIZIE	art. 73-85	36
CAPO II	PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE	art. 86-95	41
CAPO III	PRESCRIZIONI IGIENICHE	art. 96-103	47
CAPO IV	PRESCRIZIONI ANTINCENDIO		50
TITOLO IV	ARREDO URBANO	art. 104-106	51
TITOLO V	DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO ED ALLO SPAZIO PUBBLICO	art. 107-115	52

