

COMUNE DI OLLOMONTI
Ricevuto.....
27. SET 1995
N. 1964
Cat. 8

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I - AUTORIZZAZIONI, PROCEDURE E LICENZE

Art. 1 - Opere soggette e concessione

In tutto il territorio del comune e` vietato procedere, a norma dell'art. 1 della legge 28/1/1977 n. 10, senza concessione del Sindaco all'esecuzione di opere e di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.

a) Opere di urbanizzazione

- 1) SOPPRESSO
- 2) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, allacciamenti ed opere di infrastrutturazione territoriale.

b) Opere edilizie

3) demolizione, costruzione, ricostruzione, ampliamento, riattamento, sostituzione e modificazione in genere, sia esterna che interna, di fabbricati, monumenti, recinzioni e costruzioni in genere;

4) modifiche di destinazione d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;

5) edicole e monumenti in genere.

c) Opere minori

6) scavi, reinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee;

7) coloriture e decorazioni esterne a fabbricati ed a recinzioni; costruzione di ponteggi su suolo pubblico;

8) collocazione di insegne e scritte pubblicitarie di mostre e vetrine, di verande, di tende, di tabelle, di luci o di qualsiasi altra opera od oggetto per qualsiasi scopo esposto all'esterno dei fabbricati;

9) abbattimento di alberi d'alto fusto in zone non agricole, riduzione di aree comunque sistemate a giardino o a parco;

10) installazione di condutture di gas, ecc. sia da parte di privati che di societa` concessionarie nei suoli pubblici e privati sia interrate che esterne;

11) impianti di illuminazione interessanti i luoghi pubblici o di uso pubblico o visibili da essi.

d) Impianti di trasporto e varie :

12) teleferiche, seggiovie, sciovie, fili a sbalzo permanenti e simili;

13) SOPPRESSO

14) sbarramenti, sistemazioni di corsi d'acqua, canali e condotte in genere;

15) strade, piazzali, strade ferrate e simili.

Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco gli interventi e le opere seguenti :

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Ove tali interventi non riguardino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, non comportino il rilascio da parte del conduttore dell'immobile e siano diretti al recupero abitativo, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente puo` dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;

- nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia;

- interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali;

- opere costituenti pertinenze od impianti tecnici al servizio di edifici esistenti; occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero; opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere. Ove tali opere e occupazioni siano conformi alle prescrizioni del piano regolatore generale e, se esistente, del piano urbanistico di dettaglio, e non riguardino immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data di richiesta. In tal caso il richiedente puo` dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;

- opere ed interventi previsti dall'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122. Ove tali opere ed interventi non riguardino immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e siano conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigenti, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data di richiesta. In tal caso il richiedente puo` dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;

- innovazioni da attuare in edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, all'art. 1, primo comma del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, ed alla L.R. 28 dicembre 1981, n. 85, nonche` alla realizzazione di percorsi attrezzati ed alla installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilita` dei ciechi, consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Ove tali interventi non riguardino immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni dalla data di richiesta. In tal caso il richiedente puo` dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;

- opere interne quali definite dall'art. 26, primo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche finalizzate agli interventi di cui all'art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, riguardanti edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. Qualora tali opere riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, l'allegata relazione all'istanza, a firma di un professionista abilitato, deve comprendere una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformita` alla vigente normativa in materia di accessibilita` e di superamento delle barriere architettoniche, anche in relazione alle disposizioni di cui all'art. 24, comma secondo, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Art. 2 bis - Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione

Non sono soggetti a concessione o ad autorizzazione i seguenti lavori :

- opere di ordinaria manutenzione: nei casi in cui tali opere riguardino edifici sottoposti alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, ovvero modifichino l'aspetto esteriore di edifici soggetti alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, devono essere autorizzate dalla Sovrintendenza per i Beni Culturali e Ambientali, ai sensi delle leggi anzidette;

- opere di assoluta urgenza e di immediata necessita' ordinate dal Sindaco;
- opere necessarie all'usuale sfruttamento agricolo;
- opere temporanee per attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- opere interne, quali definite dall'art. 26, primo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, riguardanti immobili non soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. In tali casi il proprietario dell'immobile, contestualmente all'inizio dei lavori, presenta al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie; qualora le opere riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere inoltre allegata una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformita' alla vigente normativa in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi;
- opere interne, quali definite dall'art. 26, primo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 finalizzate alle innovazioni da attuare negli edifici privati, dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, all'art. 1, primo comma del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, ed alla L.R. 28 dicembre 1981, n. 85, nonche' alla realizzazione di percorsi attrezzati ed alla installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilita' dei ciechi all'interno di edifici privati, riguardanti immobili non soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. In tali casi l'interessato, contestualmente all'inizio dei lavori, presenta al Sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato. Qualora le opere riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere inoltre allegata una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformita' alla vigente normativa in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche.

**Art. 3 - Progettisti, direttori dei lavori e costruttori:
Competenze**

La progettazione e la direzione lavori deve essere effettuata, nell'ambito delle rispettive competenze, da tecnici iscritti negli albi professionali, abilitati e specializzati nelle materie inerenti al tipo di lavoro per cui si richiede la concessione.

Il progettista e' responsabile della rispondenza del progetto alle norme della tecnica ed alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.

Il direttore dei lavori e' responsabile della corrispondenza dell'opera eseguita alle previsioni del progetto approvato o delle sue varianti approvate.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilita' inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 4 - Istanza di concessione e di autorizzazione

L'istanza di concessione diretta al Sindaco, redatta in competente carta da bollo e firmata dal richiedente, deve essere presentata, corredata della prescritta documentazione, all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito all'istanza e della data di ricevimento.

Il progetto, ove richiesto, deve inoltre avere il visto preventivo per quanto di competenza :

- dell'Ufficiale Sanitario;
- del Veterinario comunale;
- del Comandante del Corpo dei Vigili del Fuoco.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi e regolamenti comunali, regionali o statali devono inoltre essere esibiti dal richiedente le relative autorizzazioni.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia per le opere di cui all'art. 24, comma primo, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e' altresì subordinato alla verifica della conformita' del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal Comune.

Documentazione a corredo dell'istanza

- A) Documentazione occorrente per piani urbanistici di dettaglio

Salvo diverse prescrizioni di legge regionale per i progetti di opere di carattere urbanistico, la documentazione deve essere firmata dal promotore, o dai proprietari e dal progettista.

La documentazione relativa a tali progetti e` costituita dagli elaborati di cui al secondo comma dell'art. 4 della Legge Regionale 2 marzo 1979, n. 11 e cioe` :

1) relazione illustrativa concernente :

- la descrizione dei luoghi, tenendo conto dei divieti imposti dall'art. 1 della Legge regionale 15 giugno 1978, n. 14, con elencazione degli eventuali vincoli, anche in ordine alla tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico, che gravano su tutti o parte degli immobili considerati;
- la descrizione del tipo e della dimensione degli interventi, ivi comprese le opere infrastrutturali, con indicazione dei presumibili tempi di realizzazione, e gli interventi ritenuti prioritari;
- la stima degli investimenti occorrenti, evidenziando quelli relativi alle opere infrastrutturali;
- il computo di massima dei contributi da versare al Comune, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, in relazione alla dimensione e al tipo degli interventi, tenuto conto delle opere infrastrutturali che i proponenti sono disposti a realizzare in proprio.

2) Studio di impatto ambientale contenente :

- la descrizione dell'ambiente interessato;
- la descrizione delle scelte previste, delle loro motivazioni e della modalita` di attuazione, anche in rapporto a possibili alternative;
- la descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sull'ambiente dalle scelte previste;
- la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare od eliminare eventuali effetti negativi sull'ambiente;
- un rapporto di sintesi con il riassunto, in linguaggio non tecnico, dei punti precedenti.

3) elenchi catastali degli immobili compresi nel P.U.D. ed atti comprovanti la disponibilita` degli immobili stessi;

4) elaborati in numero e scala adeguati contenenti indicazioni di dettaglio in ordine :

- alle infrastrutture puntuali e a rete, sia di nuova concezione, sia di potenziamento e modificazione di quelle esistenti;
- alla configurazione spaziale degli insediamenti;
- alla destinazione d'uso dei vari edifici e degli spazi liberi.

B) Documentazione occorrente per opere edilizie

Per i progetti di opere edilizie di cui ai punti 3-4-5 lettera b) dell'art. 1, la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dal proprietario, dal progettista nonché, prima dell'inizio dei lavori, dal Direttore dei Lavori e dall'esecutore delle opere.

La documentazione delle opere deve constare di :

1) titolo di proprietà o altri titoli idonei a provare il diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto in copia semplice;

ed in triplice copia:

2) una planimetria generale aggiornata della località nelle scale della mappa catastale estesa all'area circostante la proprietà per una fascia di larghezza non inferiore a m 100 comprendente almeno una strada carrozzabile o parte della più vicina frazione nella quale siano indicati i fabbricati confinanti esistenti con l'indicazione dell'altezza e delle pareti finestrate;

3) una planimetria quotata del terreno di proprietà del richiedente a servizio della costruzione in scala 1:200;

4) piante, sezioni, prospetti, in scala 1:50 o 1:100 dell'edificio in oggetto e precisamente piante quotate di tutti i piani diversi fra di loro, dei piani sotterranei, delle coperture e delle eventuali sovrastrutture, sezioni quotate in numero ed esecuzione sufficiente ad accertare le altezze interne e l'intera volumetria dell'edificio; Tutti i prospetti con le quote delle altezze riferite ai piani stradali o ai piani delle aree interne, nonché, per le costruzioni estendentisi fino ai limiti di proprietà, le indicazioni occorrenti ad illustrare le modalità previste per gli attacchi ai fabbricati adiacenti, siano essi esistenti o da costruire;

5) uno o più disegni particolareggiati dei prospetti in scala 1:20 o 1:25, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con le sezioni e piante relative, con indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori da adoperare, ecc.;

6) una relazione o una tabella contenenti i dati catastali, gli estremi degli eventuali atti di vincolo assoggettanti la proprietà e tutti i computi aritmetici per provare la regolarità del progetto stesso. La mancata segnalazione dell'esistenza di vincolo sulla proprietà comporta la decadenza dell'autorizzazione eventualmente già concessa, qualora le opere già progettate risultassero in contrasto con i vincoli stessi;

7) plastico almeno in scala 1: 200 di tutti i fabbricati aventi volumetria superiore ai 5.000 mc esclusi quelli a carattere produttivo o commerciale;

8) l'estratto del piano urbanistico di dettaglio eventualmente in vigore;

9) rilievo del fabbricato esistente e fotografie, quando le opere edilizie si riferiscono a zona di particolare interesse artistico, storico, ambientale o paesistico e comunque nel caso che dette opere comportino preventive demolizioni anche parziali o trasformazioni di edifici;

10) computo della superficie utile abitabile o agibile per la determinazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, e computo della superficie complessiva, come definita dall'art. 2 del D.M. 2 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici) per la determinazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione, nei casi dovuti.

C) Documentazione occorrente per opere minori

Per i progetti di opere di cui ai punti 6-7-8-9-10-11 lettera c) dell'art. 1, la documentazione deve essere firmata dal proprietario e, secondo l'entità delle opere, anche dal progettista, e, prima dell'inizio dei lavori, dal direttore dei lavori nei casi richiesti dalla legislazione in materia e dall'esecutore delle opere stesse.

La documentazione deve constare di :

1) una succinta relazione sull'opera con tutte le indicazioni occorrenti per la sua esatta comprensione in linea tecnica ed estetica;

2) ubicazione su una planimetria in scala catastale dell'area interessata al progetto;

3) quella documentazione ritenuta più opportuna ed evidente dal progettista per illustrare l'opera oggetto di domanda e facilitare il giudizio della Commissione Edilizia (disegni geometrici e prospettive, fotografie, bozzetti, campioni di materiale, lavorazioni, ecc.).

D) Documentazione occorrente per opere di urbanizzazione, allacciamenti ed impianti di trasporto

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti, nonché per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di cose e persone, la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dal proprietario e dal progettista, nonché prima dell'inizio dei lavori dal Direttore dei Lavori e dall'esecutore.

La documentazione deve constare di:

1) il titolo di proprietà o altri idonei a provare i tipo di diritto esercitati dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;

2) una planimetria generale orientata e aggiornata, in scala non minore di 1:25.000, per i fili a sbalzo e 1:10.000 per la altre opere, della parte del territorio comunale interessato recante lo schema dell'opera in progetto;

3) planimetria, profili, sezioni, piante e prospetti nelle scale d'uso comune e comunque sufficienti alla completa comprensione dell'opera. Per le parti edilizie la documentazione e` quella prescritta nel paragrafo B) precedente;

4) una relazione tecnica illustrativa del progetto e delle modalita` e tempi di esecuzione, accompagnata da fotografie generali che illustrino l'inserimento dell'opera nel paesaggio o nell'ambiente circostante;

5) parere degli Uffici pubblici competenti;

6) l'estratto dei piani urbanistici di dettaglio eventualmente in vigore.

Art. 5 - Procedura per l'esame dei progetti in genere

Le istanze di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

La procedura per il rilascio della concessione edilizia e` disciplinata dall'art. 4 della legge 4/12/93 n. 493.

Art. 6 - Criteri di impostazione, procedura di esame e di approvazione dei piani urbanistici di dettaglio

I criteri secondo cui devono essere impostati i piani urbanistici di dettaglio, sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, nonche` i relativi contenuti e le procedure di formazione e di approvazione sono definiti dagli articoli 3 e 4 della L.R. 2 marzo 1979, n. 11.

I privati proponenti i piani urbanistici di dettaglio nel caso in cui intendano avvalersi della facolta` di cui all'art. 11, primo comma, seconda parte, della Legge Statale 28 gennaio 1977, n. 10, devono presentare anche una bozza di convenzione volta a regolare i rapporti fra i proponenti medesimi - o loro successori o aventi causa - e il Comune in ordine alla realizzazione di opere infrastrutturali e al conseguente scomputo parziale o totale della quota di contributo, afferente alla concessione, relativa agli oneri di urbanizzazione.

La convenzione, tra l'altro, deve prevedere idonee garanzie che devono coprire il costo presunto delle opere moltiplicato per il coefficiente 1,3. Le opere suddette devono essere eseguite contemporaneamente all'esecuzione dei fabbricati cui le opere stesse sono in rapporto funzionale.

La convenzione deve, inoltre, stabilire i termini entro i quali devono essere eseguite tutte le opere previste dal piano urbanistico di dettaglio; detti termini non possono essere superiori a 10 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione stessa.

Perfezionati il progetto e l'eventuale bozza di convenzione, il progetto medesimo e la bozza di convenzione sono approvati con la procedura prevista dall'ultimo comma dell'art. 4 della legge regionale 2 marzo 1979, n. 11. La convenzione e' trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del titolare; le spese di trascrizione sono versate dal titolare contestualmente alla stipula della convenzione.

In caso di inadempienza del titolare in ordine agli obblighi assunti con la convenzione, il Sindaco, previa diffida, ha la facolta' di disporre l'esecuzione delle opere contemplate nella convenzione avvalendosi delle garanzie finanziarie prestate con la convenzione medesima.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti e' subordinato alla verifica delle condizioni di ammissibilita' di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 7 - Commissione Edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale cosi' composta :

a) da cinque membri di diritto :

- il Sindaco o un Assessore da lui delegato con funzione di Presidente;
- il sanitario designato dall'USL;
- il Comandante del corpo dei VV.FF. o suo delegato;
- il Capo Ufficio Tecnico comunale, con funzioni di segretario;
- il rappresentante della sovrintenza ai beni culturali ed ambientali.

b) da sette membri nominati dal Consiglio Comunale;

- n. 3 consiglieri comunali;

- n. 3 membri, scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, estetica o amministrativa in materia edilizia, ed urbanistica e dei quali almeno un Architetto o Ingegnere od un Geometra o Perito Edile.

- un membro esperto in materia di tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 27 maggio 1994, n. 18.

Sono ritenuti dimissionari quei membri elettivi, che, senza giustificazioni, risultino assenti a piu` di tre riunioni consecutive della Commissione.

I membri dimissionari devono essere sostituiti da nuovi membri elettivi.

La Commissione Edilizia dura in carica fino al termine del mandato del Consiglio Comunale che l'ha nominata, ma continua le sue funzioni fino alla nomina della nuova Commissione.

Di norma questa avverra` nella prima riunione successiva a quella dell'elezione del Sindaco e della Giunta Comunale.

Il Sindaco di sua iniziativa o su richiesta della Commissione Edilizia, puo` chiamare a partecipare consultivamente alle riunioni, in via eccezionale, persone di specifica competenza.

Art. 8 - Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia e` chiamata ad esprimere parere consultivo :

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle presenti norme;
- b) sui progetti di revisione del Piano Regolatore Generale e sui progetti di piani urbanistici di dettaglio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardarne e valorizzarne peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) in particolare su tutte le opere soggette a concessione edilizia.

La Commissione esprime parere sulla legittimita` delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonche` sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessita` d'uso.

Art. 9 - Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ogniqualvolta il Presidente della Commissione lo ritenga necessario per rispettare il termine legale per l'evasione delle pratiche.

La Commissione e' convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validita' delle adunanze devono intervenire almeno la meta' dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parita' prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha facolta' di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti, e le eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Art. 10 - Termini di evasione delle pratiche

I termini per l'evasione delle pratiche sono stabiliti dall'art. 4 della legge 4/12/93, n. 493.

Perfezionato il progetto nell'eventualita' che siano state richieste modificazioni e sanciti con atto pubblico i vincoli eventualmente occorrenti devono essere adempiuti dal richiedente gli obblighi previsti dalle vigenti leggi per la previdenza sociale dei progettisti e devono essere presentate le domande di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, raccolta immondizie, ecc.) oppure la documentazione delle opere sussidiarie ammesse (progetto di acquedotto privato con certificato di potabilita' della sorgente, progetto di fognatura privata con fossa settica e smaltimento delle acque chiarificate, progetto della fossa di raccolta delle immondizie domestiche, ecc.).

La concessione e' rilasciata a titolo oneroso ai sensi dell'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, e relativi provvedimenti regionali e comunali di

attuazione, con le sole eccezioni previste dall'art. 9 della legge citata e dall'art. 5 della L. R. 2 marzo 1979, n. 11.

La quota di contributo di cui all'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e` determinata all'atto del rilascio della concessione ed e` corrisposta in corso d'opera con le modalita` e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

La concessione ed i disegni devono essere conservati sul luogo stesso dei lavori, dall'inizio di essi alla visita per l'abitabilita` e per l'occupazione, per essere esibiti ai funzionari ed agenti municipali a cio` delegati.

Nell'eventualita` di mancata approvazione del progetto viene data al richiedente comunicazione scritta dei motivi del diniego entro gli stessi termini gia` citati.

Nel caso in cui il Sindaco, trascorsi 60 giorni dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti a integrazione dei progetti presentati o degli impegni da assumere da parte del richiedente, non abbia espresso le proprie determinazioni, si applicano i poteri sostitutivi previsti dall'art. 1 della L.R. 2 marzo 1979, n. 11.

Nel caso in cui il Sindaco, trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti a integrazione dei progetti presentati o dagli impegni da assumere da parte del richiedente, non abbia espresso le proprie determinazioni, si applicano i poteri sostitutivi previsti dall'art. 1 della L.R. 2 marzo 1979, n. 11.

Art. 11 - Determinazione del Sindaco sulla domanda

Il rilascio della concessione e` subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

In ogni caso, il rilascio della concessione edilizia e` subordinato alla verifica delle condizioni di ammissibilita` di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della localita` nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque puo` prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione Edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

L'approvazione del progetto oggetto di domanda e` negata :

- 1) quando esso non soddisfi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o di altri regolamenti e leggi in vigore;
- 2) quando esso non ottenga il benestare dei servizi statali e regionali eventualmente competenti in merito;
- 3) per ragioni estetiche, architettoniche, planivolumetriche, igienico - sanitarie, ecc.

Art. 12 - Titolare della concessione, trasferimento e voltura

La concessione e` data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo.

I successori o gli aventi causa, del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione ed il Sindaco, una volta accertata la legittimita`, provvede alla relativa variazione.

Il mutamento del titolare della concessione non influisce sui termini di validita` e di decadenza della concessione stessa.

Art. 13 - Validita` delle concessioni

Le concessioni assentite costituiscono soltanto una presunzione della conformita` delle opere progettate alle leggi e regolamenti in vigore, nonche` ai diritti dei terzi e non esonerano il proprietario, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori dall'obbligo di attenersi ad essi sotto esclusiva responsabilita`.

La concessione e` valida esclusivamente per l'esecuzione di quanto raffigurato o dichiarato nella documentazione inoltrata al Comune e in base alla quale e` stata

assentita la concessione stessa; qualunque aggiunta o variante o diminuzione da apportarsi al progetto va pertanto preventivamente approvata in apposita istanza.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore ai termini fissati dall'art. 2 della L.R. 7 dicembre 1979, n. 74.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7 dicembre 1979, n. 74. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve richiedere una nuova concessione; in questo caso la nuova concessione riguarda la parte non ultimata.

Agli effetti del comma precedente si intendono "iniziati" i lavori per i quali sarà stato installato il cantiere e siano stati eseguiti :

a - per opere edilizie: le fondazioni nel caso di nuove costruzioni, oppure un quarto delle strutture verticali, per le sopraelevazioni e gli ampliamenti;

b - per tutte le altre opere: l'installazione del cantiere.

Art. 14 - Messa in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali, vigenti, firmata dal Sindaco, sulle quali vengono riprodotte, a cura di detto Ufficio, le costruzioni progettate e realizzate.

All'atto della presentazione dell'istanza di concessione ciascun progettista deve disegnare a matita e con esatta grafia su estratti in copia delle suddette mappe, le opere progettate e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

Tali indicazioni vengono riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma.

All'atto della concessione gli edifici cui questa si riferisce vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione o di un suo rappresentate.

Le mappe suddette hanno valore per il diniego della concessione edilizia qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

Con idonea grafia verranno indicate le demolizioni e le variazioni.

**Art. 15 - Inizio dei lavori - Punti di linea e di livello
- Attacchi fognature ed acquedotto**

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano controllati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

In caso di inadempienza, il privato, trascorsi 30 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 16 - Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare della concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni di edifici e` tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco :

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione e` tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Per ogni visita da parte dei servizi comunali si redige l'apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori delle loro responsabilita` circa l'osservanza cosi` delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalita` esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 17 - Certificati di abitabilita` o di agibilita`

Nessun edificio di nuova costruzione o ricostruito, ampliato, sostituito oppure trasformato puo` essere abitato o utilizzato senza il certificato di abitabilita` o di agibilita`. I permessi di abitabilita` o di agibilita` sono rilasciati o negati con motivazione entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda degli interessati.

Il loro rilascio e` subordinato:

- 1) alla constatazione da parte dei competenti Uffici Municipali della rispondenza delle costruzioni eseguite a quelle autorizzate e dell'osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento;
- 2) all'adempimento di tutte le condizioni speciali contenute nella concessione all'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative alla costruzione;
- 3) alla avvenuta presentazione della relazione di collaudo favorevole delle opere strutturali con le relative documentazioni come prescritto dall'art. 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- 4) all'esito della visita dei lavori da parte dell'Ufficiale Sanitario o di un funzionario a cio` delegato e dal Veterinario Comunale per quanto di sua competenza, da cui risultati che non sussistano cause di insalubrita`;
- 5) alla presentazione della dichiarazione di conformita' o del collaudo, qualora necessario, degli impianti elettrico ed elettronico, di cui agli articoli 8 e 9 della L.R. 22 marzo 1989, n. 15;
- 6) alla presentazione della dichiarazione di conformita' di cui all'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46, o del certificato di collaudo degli impianti installati, ove necessario;
- 7) all'iscrizione dell'immobile al Catasto Urbano ai sensi del DPR 22 aprile 1994, n. 425.

Vanno altresì osservate le disposizioni di cui all'art. 4 del DPR 22/4/94, n. 425.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati e continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a monte dell'art. 222 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 18 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di primo livello

A) Strade residenziali

A1 - Definizioni

Sono considerate strade residenziali :

1) quelle private che, all'interno dell'area di pertinenza della costruzione o comunque all'interno di proprietà privata, siano poste ad esclusivo servizio della costruzione;

2) quelle pubbliche, di norma classificate "comunali", che non costituiscono, neppure per le esigenze di viabilità interna, direttrici di traffico.

Sono equiparate alle strade pubbliche di tipo residenziale quelle private, se gravate da servitù di uso pubblico, e quelle vicinali.

Una zona si intende servita da strada quando il limite esterno del lotto interessato è vincolato all'edificazione sia posto a distanza non superiore a m 150 dalla strada già aperta, nel quale è previsto l'allacciamento, salvo quanto previsto nel primo comma del punto 2) dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, in ordine all'obbligo del Piano Urbanistico di Dettaglio.

In difetto, il richiedente la concessione dovrà provvedere all'esecuzione diretta, assumendosene gli oneri, di tutto il tratto di strada che dal lotto interessato alla costruzione conduce ad una pubblica via già aperta.

Il tracciato dovrà essere eseguito secondo le indicazioni della Pubblica Amministrazione che potrà imporre soluzioni anche più gravose rispetto a quella della linea di allacciamento più breve, quando cioè si

renda opportuno per il piu` razionale sviluppo delle infrastrutture in rapporto alle esigenze pubbliche della sicurezza, delle previsioni di sviluppo urbanistico della zona, del coordinamento dell'opera con gli altri impianti primari e sociali.

Facendo eccezione per le opere di semplice allacciamento, il tracciato delle strade residenziali dovra` essere rigorosamente conforme alle prescrizioni del P.R.G.C.

Cio` significa che la pubblica Amministrazione e` vincolata, nella determinazione del tracciato, a stabilire quello piu` conforme in riferimento al sistema di viabilita` previsto nel Piano Regolatore e non quello che, comunque, consenta il collegamento con il sistema di viabilita` gia` funzionante.

Salvo quanto previsto dal primo comma del punto 2) dell'art. 9 delle norme tecniche di attuazione, in ordine all'obbligo del piano urbanistico di dettaglio, un lotto si intende servito da strada quando il limite esterno del lotto medesimo e` posto a distanza non superiore a m 150 da una strada pubblica agibile - o di cui esista il progetto approvato, finanziato, appaltato con realizzazione prevista entro il successivo triennio - alla quale e` previsto l'allacciamento.

Le strade residenziali private, di cui sopra al punto 1), non rientrano nella normativa per le opere di urbanizzazione quando interessano esclusivamente il lotto vincolato alla edificazione di cui e` richiesta la concessione.

Nell'esecuzione di tali strade residenziali interne si dovranno comunque osservare tutte le condizioni di rispetto dell'igiene e della sicurezza e di pregio per il rispetto ambientale.

A2 - Caratteristiche delle strade

Quando l'edificazione sia subordinata all'esecuzione diretta della strada residenziale pubblica, la domanda della concessione dovra` essere accompagnata da relativa documentazione e nell'esecuzione delle opere occorre rispettare tutte le prescrizioni di ogni strumento urbanistico e di legge.

Le strade dovranno essere sistemate secondo le prescrizioni stabilite dal Comune.

Sono equiparate alle strade residenziali pubbliche gli spazi destinati a piazze, piazzali di sosta, aree di parcheggio.

L'area di immissione della strada privata di cui al punto 1) con quella pubblica o a questa equiparata dovrà anche essa essere sistemata secondo modalità approvate dal Comune e dovrà essere sistemata con le stesse caratteristiche di copertura della strada pubblica.

In particolare la pubblica amministrazione dovrà controllare che l'area di immissione sia progettata in modo che sia consentito il libero scolo delle acque anche in modo da evitare il formarsi di pozzanghere.

La pubblica amministrazione potrà anche imporre che la immissione nella strada residenziale avvenga mediante piazzuola di lunghezza e larghezza tale da consentire la sosta di veicoli, in entrata e uscita, senza intralcio o pericolo per la circolazione.

L'ampiezza dell'eventuale piazzuola sarà determinata, di volta in volta, in rapporto alla conformazione topografica dei luoghi ed alla consistenza del previsto insediamento.

B) Fognatura

La costruzione della rete primaria della fognatura è riservata al Comune, tranne nel caso in cui il piano Regolatore venga attuato attraverso piani urbanistici di dettaglio.

Il rilascio della concessione è quindi subordinato alla esistenza della rete primaria o alla previsione di attuazione entro il successivo triennio.

Si intendono servite da rete di fognatura le aree edificabili il cui limite perimetrale esterno sia posto a distanza non superiore a m 150 dalla canalizzazione primaria o di cui esista un progetto approvato, finanziato, appaltato con realizzazione prevista entro il successivo triennio, alla quale è previsto l'allacciamento, sempreché tale limite perimetrale delimiti il lotto vincolato alla costruzione con obbligo di non ulteriore edificabilità, salvo quanto previsto nel primo comma del punto 2) dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, in ordine all'obbligo del Piano Urbanistico di Dettaglio.

Gli allacciamenti dalla costruzione al canale primario sono a carico e spese del titolare della concessione e dovranno essere predisposti mediante tubi ovoidali per fognature, con sezione e caratteristiche approvate dalla C.E.C. e dal Sindaco a seguito della pratica, in relazione alle esigenze di smaltimento del costruendo edificio.

E' fatto divieto in tutti il territorio comunale classificato come residenziale, di sostituire allo smaltimento con fognatura, altri sistemi quali fosse settiche, pozzi perdenti e simili.

C) Rete idrica

Non sono consentite soluzioni diverse dall'allacciamento alla rete potabile comunale, ad eccezione delle concessioni che riguardano gli interventi di cui alla lettera E, art. 9 delle presenti Norme, e interventi su edifici ricadenti in zone A.

Un lotto si intende servito da rete idrica quando l'allacciamento non superi in lunghezza, sempre che la rete comunale sia di sufficiente portata, m 150 dalla rete esistente o di cui esista un progetto approvato, finanziato, appaltato con realizzazione prevista entro il successivo triennio, salvo quanto previsto nel primo comma del punto 2) dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, in ordine all'obbligo del piano Urbanistico di Dettaglio.

D) Rete di distribuzione di energia elettrica

Il permesso di abitabilita' e' subordinato all'esistenza del collegamento con la rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Art. 19 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di secondo livello

A) Spazi di sosta o di parcheggio

L'edificazione e' subordinata alla esistenza o alla previsione di attuazione, nella zona di P.R.G. interessata dalla richiesta di costruzione, di aree adibite a parcheggio pubblico nella misura minima di mq 2,50 per ogni abitante insediato o da insediare oltre a quanto previsto dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

In difetto della preesistenza delle opere, l'edificazione e' subordinata alla dismissione di aree da destinare a parcheggio pubblico in ragione di mq 2,50 per ogni abitante insediabile. Tali aree devono essere pavimentate e, in ogni caso, attrezzate per la funzione cui sono destinate a cura e spese del cedente entro il triennio successivo alla data di cessione delle opere medesime.

Le aree dovranno essere dismesse in zona di gravitazione della costruzione, intendendosi per tale quella compresa nel raggio di m 300 dal limite di proprietà del lotto interessato alla costruzione.

L'area dismessa dovrà presentare continuità con area di pubblico transito veicolare e dovrà essere giudicata idonea al facile e visibile accesso dei veicoli.

Al fine di coordinare il sistema dei parcheggi pubblici, il Comune potrà anche individuare con il piano delle urbanizzazioni le aree dove preferibilmente collocare i parcheggi.

Tenendo conto che i parcheggi costituiscono opera di urbanizzazione di secondo livello, l'onere della dismissione dell'area può essere soddisfatto con i seguenti sistemi alternativi, a giudizio della pubblica amministrazione :

- quando con il piano delle urbanizzazioni sia stata individuata un'area già destinata a parcheggio del P.R.G. e che il Comune intenda acquisire mediante espropriazione, o quando comunque l'area sia stata individuata con formalità o procedimento che conduca alla dichiarazione di pubblica utilità; in luogo della dismissione si potrà provvedere al versamento a favore del Comune di somma corrispondente al prezzo di acquisizione mediante espropriazione, oltre al costo per la sistemazione dell'area medesima;

- quando sia stata individuata un'area non vincolata dagli strumenti urbanistici, i richiedenti potranno soddisfare l'onere provvedendo direttamente all'acquisizione all'interno della area individuata dal Comune, degli standard necessari per soddisfare il prescritto rapporto e quindi, alla dismissione, o a versare al Comune un importo equivalente al costo per le sistemazioni.

A discrezione della pubblica amministrazione, si potrà rinunciare all'onere di cui al presente articolo per edifici rurali, costruiti in zone agricole o fino a quando non se ne muti la destinazione d'uso.

B) Spazi di verde attrezzato

Gli "spazi di verde attrezzato" vengono stabiliti nella misura di mq 4,00 di area verde ogni abitante insediabile.

Il requisito dell'esistenza dell'opera di urbanizzazione si intende realizzato quando vi sia equilibrio tra gli insediati e gli spazi verdi attrezzati di proprietà

pubblica o vi sia la previsione di realizzare tale equilibrio nel prossimo triennio, il tutto nei limiti e nel sistema alternativo di cui al punto A precedente.

C) Pubblica illuminazione

Ritenuto che la valutazione circa la idoneità e sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria costituisce oggetto di giudizio discrezionale della Amministrazione, mentre relativamente alle altre opere di urbanizzazione il Comune intende procedere al potere di autolimitazione ed esercizio del potere discrezionale, per quanto concerne la pubblica illuminazione l'esercizio di tale potere verrà esercitato di volta in volta, in relazione alle caratteristiche dell'insediamento, all'ubicazione ed alle esigenze di tutela dell'ambiente.

Art. 20 - Dimensione di aree e di opere

Le aree costituenti la sede, con le relative pertinenze, delle strade residenziali di cui al punto 2), paragrafo A1 art. 18 e quelle equiparate a queste, quelle previste alle lettere A e B dell'art. 19 e quelle sulle quali insistono le opere di urbanizzazione debbono essere dismesse gratuitamente a favore del Comune.

Al momento del rilascio della concessione e quale presupposto per l'autorizzazione, i privati richiedenti dovranno obbligarsi, oltre che alla esecuzione delle opere, ove non preesistenti o previste, anche alla dismissione gratuita a favore del Comune delle aree su cui tali opere verranno ad insistere.

Per le opere consistenti in condutture, oltre a queste dovranno essere trasmessi e trascritti a favore del Comune i diritti reali di servitù di passaggio, quando non siano collocate su suolo pure da dismettere.

La dismissione dovrà essere effettuata con atto pubblico entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione e comunque dovrà procedere il rilascio del permesso di abitabilità di cui costituisce indefettibile presupposto.

Le aree dovranno essere cedute completamente attrezzate, conformemente agli elementi progettuali che costituiscono atti della concessione.

Ai titolari della concessione compete l'onere per la manutenzione degli spazi dismessi per il periodo di sei mesi dalla data della loro cessione, salvo che il Comune ritenga di anticipare nel tempo il proprio onere la manutenzione.

Il Comune, entro il termine di cui al comma precedente, potrà imporre l'esecuzione di quei lavori che si rendessero necessari a causa della imperfetta esecuzione delle opere.

Al termine di tale periodo dovrà essere disposto lo svincolo delle garanzie finanziarie.

Ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n. 417 del 24 novembre 1977 il valore dei terreni ceduti, determinato in base alla legge dello stato 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in base alla legge Regionale 11 novembre 1974 n. 44 e successive modificazioni ed integrazioni, è deducibile della quota di contributo, afferente alle concessioni, relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge dello stato 28 gennaio 1977, n. 10. La deduzione non è ammessa sia nel caso in cui il volume afferente a detti terreni sia stato realizzato, sia nel caso in cui il volume predetto possa ancora essere realizzato dal cedente su altri terreni.

CAPO III - NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

Art. 21 - Definizioni delle categorie di attività edilizia

A) Per opere di restauro e di risanamento conservativo si intendono quelle rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi 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.

B) per opere di consolidamento si intendono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio, riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

C) per opere di adeguamento igienico - sanitario si intendono quelle modificazioni, totali o parziali, di uno o più di uno, dei caratteri igienico - tecnologici qualificanti di un edificio e precisamente consistenti :

- negli impianti delle reti tecnologiche (acqua, energia elettrica, scarichi di liquame, raccolta rifiuti, riscaldamento, ecc.);

- nei servizi igienico - sanitari (gabinetti e bagni, cucina);

Il tutto a condizione che non risultino modificati quegli elementi che qualificano un intervento come ristrutturazione.

D) Per opere di ristrutturazione edilizia si intendono quelle rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E) Per opere di sostituzione si intendono quelle volte alla demolizione dell'edificio altrimenti irrecuperabile per la sua fatiscenza, ed alla sua successiva ricostruzione nel rispetto dei volumi e della tipologia esterna preesistente.

F) Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; in particolare, si intendono quelle :

- di consolidamento parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;

- volti a destinare uno o più locali, compresi nell'edificio ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti, senza che si modifichi sostanzialmente l'impianto funzionale distribuito dell'edificio;

- dirette al rifacimento totale o parziale degli elementi architettonici esterni, quali intonaci, inferrate, cornici, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.;

- in generale volte a mantenere efficienti nel tempo le strutture e gli elementi costitutivi degli edifici.

G) Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Non rientrano comunque nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria quelli comportanti un qualsiasi mutamento delle caratteristiche originarie dell'edificio e della distribuzione interna dei vani.

H) Sono da considerare nuove costruzioni gli interventi di edilizia pubblica o privata, le strutture tecnologiche artigianali ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto, in sottosuolo e soprasuolo, anche non comportante manomissione del suolo, involucri mobili insistenti sul terreno con carattere di stabilita', anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso, costruzioni leggere, anche prefabbricate.

Sono considerate nuove costruzioni anche le roulotte o mezzi mobili quando siano collocate su area pubblica o privata non in sosta o in ricovero ma allo scopo di ospitare nel tempo, pur se saltuariamente, persone oppure allo scopo di servire a deposito.

Art. 22 - Grandezze edilizie

A) Volumi

Il volume da conteggiare e' tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta calcolato all'intradosso della copertura.

In presenza di locali aggiuntivi abitabili parzialmente interrati si dovra' comunque conteggiare tutto il volume corrispondente alla superficie lorda utilizzabile.

Non sono computabili ai fini della determinazione del volume :

- 1) gli edifici pubblici
- 2) gli spazi destinati a porticato o a vani aperti
- 3) i volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, ventilazione, cantina e magazzino) non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti, e gli spazi adibiti ad autorimessa al servizio della costruzione, cantine, depositi, ripostigli, magazzini, sempreche` questi non si prestino ad altra destinazione.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto.

Per piano di campagna si intende quello preesistente allo sbancamento.

Quando un basso fabbricato superi con l'estradosso m 1,20 dal terreno sistemato, non abbia le caratteristiche di volume tecnico rispetto all'edificio principale, la volumetria sarà integralmente computata.

In tutto il territorio comunale le tettoie completamente eseguite in legno, ad uso deposito, ripostiglio, legnaia, pollaio, ecc. e che dovranno essere ricoperte con manto in lose, non verranno valutate a fini volumetrici.

B) Piani

Costituiscono piani quelli emergenti in tutto o in parte dal terreno, a sistemazione avvenuta salvo il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per una altezza massima non superiore a m 1,50 calcolato all'estradosso della soletta di copertura.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di ampiezza non superiore a m 4,50.

Ancorché interrati rispetto alla avvenuta sistemazione del terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre 2,50 m rispetto al preesistente piano di campagna.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle, con esclusione del sottotetto.

Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul strato di fronte che presenta la maggiore altezza.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscono pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

I muri di contenimento della terra non possono presentare una altezza superiore a m 2 rispetto al terreno naturale e debbono essere eseguiti con paramento a vista in pietra naturale.

C) Altezze

L'altezza si misura lungo la verticale congiungente il piano del terreno a sistemazione avvenuta, ed il limite superiore del prospetto.

Tale limite, nel caso di copertura a padiglione corrisponde alla linea orizzontale di imposta della copertura, mentre nel caso di copertura a capanna è costituito dalla linea di intersezione del piano delle falde del tetto con il piano della parete di prospetto.

L'altezza minima consentita nelle tabelle si calcola con riferimento al punto di maggiore altezza del prospetto piu` alto.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

D) Distanze

Le distanze indicate in tabella debbono essere rispettate anche in caso di sopraelevazione.

Fanno eccezione, con il limite di rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, le sopraelevazioni rese necessarie per adeguare l'altezza interna dei piani abitabili in modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla Legge Regionale 23/2/1976 n. 11.

Le distanze debbono essere verificate anche in presenza di pareti non finestrate.

Le distanze si misurano a partire dagli aggetti rimanendo escluse unicamente quelle sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici ed ornamenti, o balconi.

Le distanze fra edifici vanno rispettate nel caso in cui questi, anche in minima parte, si fronteggino.

E) Superficie coperta

Si intende per superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale dell'edificio principale e dei bassi fabbricati, compresi i corpi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline di accesso.

F) Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura e` quello tra margine coperto e superficie dell'area asservita in progetto.

CAPO IV - ASPETTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 23 - Locali di abitazione

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attivita` delle persone, tra i quali principalmente :

- Al - camere per soggiorno, pranzo e letto, cucine, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici e simili;
- A2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre e simili;
- A3 - laboratori scientifici - tecnici, officine meccaniche, laboratori industriali in cui si svolge attività lavorativa, cucine collettive e simili;
 - parti di autorimesse dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite e simili;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia e simili;
- A4 - aule scolastiche e simili.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 24 - Locali accessori

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a brevi periodi di tempo :

- S1 - Servizi igienici di uso collettivo (scuole, attrezzature sportive, industrie, alberghi, ecc.);
- S2 - posto di cottura, servizi igienici e bagni a servizio di un'abitazione;
- S3 - servizi igienici individuali negli alberghi e quelli a servizio di un'abitazione situata in zone A;
- S4 - a) scale che collegano più di due piani;
 b) corridoio e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o 8 metri di lunghezza;
 c) magazzini e depositi in genere di superficie superiore a 5 mq;
 d) autorimesse;
 e) salette di macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza;
 f) lavanderia, stenditoi e simili;
- S5 - a) disimpegni inferiori a 10 mq;
 b) ripostigli o cantine inferiori a 5 mq;
 c) vani scala colleganti solo due piani;
 d) sale macchine con funzionamento automatico, salvo particolari norme degli Enti proposti alla sorveglianza di impianto a gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 25 - Caratteristiche interne

- A - Altezza dei locali

Negli edifici di nuova costruzione le altezze minime misurate tra il pavimento finito e il soffitto dei locali di tipo A e S di cui agli articoli precedenti sono le seguenti, salvo maggiori altezze minime fissate per legge o in regolamenti speciali :

- 1) locali di tipo A1
situati sopra i 600 m s.l.m. m 2,55
situati sopra i 1.100 m s.l.m. m 2,40
- 2) locali di tipo A2 m 2,70
- 3) locali di tipo A3 e A4 m 3,00
- 4) locali di tipo S1 m 2,70
- 5) locali di tipo S2-S3-S4-S5 m 2,40

Nel caso di interventi conservativi in zona A o comunque classificati di pregio ambientale tali altezze possono essere ridotte sino a m 2,20 se cio` si rendesse necessario.

Solo ed esclusivamente negli esercizi alberghieri l'altezza netta dei vani non puo` essere inferiore a :

- a) oltre a m 700 s.l.m. e fino a m 1400 s.l.m.:
 - m 2,55 per camere da letto
 - m 2,80 per locali comuni
- b) oltre a m 1400 s.l.m.:
 - m 2,40 per camere da letto
 - m 2,70 per locali comuni

Nel caso di soffitti inclinati o comunque ad altezza non costante l'altezza di cui sopra e` l'altezza di parte del locale avente superficie minima di mq 6,00 con larghezza minima di m 2; in questo caso l'altezza minima assoluta non puo` essere inferiore a m 1,80 in tutti i locali, esclusi i ripostigli di superficie inferiore a mq 5,00.

Per i locali in piani seminterrati si veda inoltre l'articolo relativo.

B - Cubature e superfici dei locali

Nelle zone A e nei nuclei rurali definiti di interesse storico ambientale la superficie netta minima delle stanze da letto e` :

- per una persona mq 7,50
- per due persone mq 11,50

In tutte le altre zone la superficie netta minima delle stanze da letto e` :

- per una persona mq 9,00
- per due persone mq 14,00

Negli esercizi alberghieri la cubatura delle camere per ospiti deve essere almeno di :

L'efficacia illuminante delle finestre si considera nulla quando la distanza tra la parete finestrata e la parete interna opposta superi di tre volte la distanza che intercorre tra il pavimento del locale ed il traverso superiore della finestra stessa.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare in ogni caso, la aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo e deve essere munito di impianti di aspirazione forzata sui fondali.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianti di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Tutte le caratteristiche dimensionali di cui ai commi precedenti devono risultare evidenti negli elaborati di progetto.

Art. 27 - Caratteristiche dei servizi igienici

Ogni unita` immobiliare anche se costituita da un solo locale, deve disporre di adeguati servizi igienici.

a) ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca bagno e lavello in cucina.

b) ogni camera d'albergo di categoria superiore alla terza, questa esclusa, deve essere fornita di un servizio igienico completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno. Sono ammessi apparecchi speciali che assommino piu` funzioni.

c) in alberghi delle categorie inferiori alla terza, pensioni, comunita`, uffici, negozi, laboratori, ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unita` in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi.

Gli ambienti destinati a tale uso avranno dimensioni planimetriche di almeno 3 mq, quando con funzione di stanza da bagno, sono annessi ad abitazioni. I vasi e gli orinatoi devono essere forniti di chiusura idraulica permanente, e devono essere sistemati in ambienti di almeno mq 1,00 con lato minimo di m 0,90 quando sono annessi a negozi, uffici, ecc. oppure sono ulteriori servizi igienici di abitazioni.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti, almeno fino all'altezza di m 2,10 devono essere eseguiti con materiale impermeabile liscio e di facile lavaggio.

Inoltre i locali di tipo S2 non possono avere accesso diretto a locali di tipo A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unita' immobiliari con piu' servizi igienici di cui almeno uno abbia le caratteristiche precedenti.

Art. 28 - Cortili, chiostrine e pozzi di luce

Nei cortili valgono le stesse norme generali relative alle distanze ed alle altezze.

Nelle opere di restauro conservativo e riordinamento edilizio da eseguirsi nelle zone A e nelle zone agricole, negli edifici classificati di interesse storico - ambientale, per facilitare l'opera di risanamento e' consentita, laddove se ne riscontri la necessita', la costruzione di chiostrine o pozzi di luce per dare luce ed aria a scale, latrine, locali da bagno, ecc., esclusi tassativamente i locali di tipo A.

Nell'area libera di ogni chiostrina deve essere inscrivibile un cerchio non inferiore a m 3,50 di diametro.

Le chiostrine debbono inoltre :

- a) avere le pareti lisce senza aggetti superiori a cm 5, rivestite di materiale di colore chiarissimo;
- b) avere pavimenti impermeabili, lisci e lavabili;
- c) essere completamente aperte nella loro parte superiore;
- d) avere diretta permanente comunicazione con gli spazi liberi circostanti nella loro parte inferiore a mezzo di un andito o condotta di sezione libera non inferiore in nessun punto a mq 3 con eventuale chiusura costituita da semplice cancello o inferriata;
- e) essere facilmente accessibili nella loro parte inferiore per la necessaria pulizia;
- f) essere mantenute perpetuamente sgombre sul fondo da depositi di materiale di qualsiasi natura.

Art. 29 - Isolamento termico e contenimento energetico

Le murature esterne, le coperture di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A, S1, S2 e S3 devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni semipieni di due teste, intonacate sulle facciate esterne con camera d'aria interposta.

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga.

Inoltre i soffitti delle abitazioni a diretto contatto con l'esterno devono essere eseguiti con solaio isolato, mediante camera d'aria, dal sovrastante piano di calpestio o di copertura. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti.

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono regolati dalle norme del titolo II della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del predetto titolo II e' graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'art. 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati, devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Ai fini di cui al comma precedente e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonche' dei componenti degli edifici e degli impianti.

Negli edifici di proprieta' pubblica o adibiti ad uso pubblico e' fatto obbligo di soddisfare il bisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilabili salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazioni utili alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia.

Art. 30 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle trasformazioni sostanziali di fabbricato esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito specificata :

a) negli edifici di abitazione a piu` alloggi i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore di calpestio pari a quello trasmesso da un solaio in laterizio e cemento armato dello spessore di 20 cm, con sovrapposto uno strato di feltro di lana di roccia di 4 mm;

b) le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali d'uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio pari a quello di un muro in mattoni pieni da 12 cm.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensore, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specificati atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Nelle progettazioni di edifici destinati ad attivita` industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attivita`.

Art. 31 - Isolamento dall'umidita`

Tutti i locali di abitazione permanente (tipo A) devono essere convenientemente difesi contro l'umidita`. A tale effetto devono concorrere, oltre agli spessori minimi di pareti e solai prescritti in precedenza, particolari provvedimenti forniti dalla tecnica edilizia:

a) impermeabilizzazione delle superfici orizzontali e suborizzontali scoperte, o coperte da pavimentazioni non impermeabili, mediante strati di asfalto, di emulsione bituminosa, di fogli di carton feltro bitumato, di fogli di lamiera metallica e simili, fornite delle necessarie pendenze per convogliare l'acqua ai punti di smaltimento;

b) protezione dal calore, proveniente dall'interno dell'edificio, degli strati di impermeabilizzazione, da esso alterabili mediante camere d'aria ventilate, isolanti termici, ecc;

c) trattamenti idrofughi delle superfici verticali che possono impregnarsi dell'umidità esterna, mediante vernici al silicone o simili;

d) interruzione della salita per capillarità dell'umidità delle fondazioni lungo i muri, mediante strati di impermeabilizzazione (nelle nuove costruzioni) o mediante tubi knapen o analoghi (nelle costruzioni vecchie).

Art. 32 - Scale

Gli atrii di ingresso e le scale che servono più di 2 piani devono essere convenientemente arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno o dall'alto.

La larghezza minima delle rampe non deve essere inferiore a m 1,10 negli edifici plurifamigliari e a m 0,70 per ogni rampa di una singola unità abitativa; e' inoltre prescritta per gli edifici plurifamigliari una profondità minima dei pianerottoli di m 1,20.

I muri dei vani scala e degli ascensori devono essere di materiali tali da assicurare un isolamento termico ed acustico non inferiore a quelli di una muratura di mattoni pieni di cm 25 di spessore.

Art. 33 - Piani seminterrati

Nei piani seminterrati non sono ammessi locali di tipo A1 e A4. Sono ammessi i locali di tipo A2, A3, S1, S2, qualora siano soddisfatti i seguenti requisiti :

- a) quota del soffitto mediamente più alta della quota del marciapiede e del terreno sistemato di almeno m 1,20;
- b) presenza di intercapedine ventilata perimetrale;
- c) esecuzione del pavimento su vespaio aerato di almeno 40 cm con interposto massello in calcestruzzo impermeabilizzato.

Art. 34 - Piani sotterranei

I sotterranei possono di norma essere adibiti soltanto a locali di tipo S4 e S5.

Devono essere provvisti di ventilazione naturale e difesi dall'umidità del sottosuolo mediante strati isolanti o intercapedini.

Ove vi possa essere permanenza anche temporanea di persone, debbono sporgere dal suolo per almeno una quarta parte della loro altezza netta ed essere illuminati direttamente.

Solo in casi particolari per edifici a destinazione speciale, possono essere previsti locali privi di illuminazione ed aerazione naturale purché sia assicurata un'adeguata illuminazione e aerazione artificiale.

In questi casi i progetti relativi all'illuminazione e ventilazione dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune allegando anche il progetto particolareggiato delle apparecchiature adottate.

Art. 35 - Barriere architettoniche

Per la nuova costruzione e per le opere di ristrutturazione di strutture pubbliche, con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo-sociale, le norme del presente regolamento sono integrate dalle norme del D.P.R. 27 aprile 1976, n. 384 : "Regolamento concernente norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971, n. 118, in favore degli invalidi civili in materia di barriere architettoniche e di trasporti pubblici", della legge 9 gennaio 1989, n. 13, come modificata ed integrata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e della L.R. 26 dicembre 1981, n. 85."

CAPO V - CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 36 - Aspetti generali

Tutti gli interventi innovativi nel tessuto edilizio e urbanistico preesistente devono tendere alla formazione di complessi qualificati e integrati con l'ambiente.

In particolare sono richiesti un corretto uso dei materiali, l'adeguato soleggiamento degli edifici, un corretto controllo della zona d'ombra propria e portata, l'organizzazione funzionale dei servizi, la sistemazione e l'arredo delle aree libere, la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali interne ed esterne.

Nella progettazione degli edifici le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive e funzionali ed i materiali di costruzione, da rivestimento

e gli accessori dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche e dovranno avere buone caratteristiche di conservazione nel tempo.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla composizione risultante dall'accostamento di edifici nuovi con quelli preesistenti, o tra di loro, anche se di proprietà diverse, favorendo il più possibile la formazione di agglomerati ordinati.

Non potrà essere assunta come valida giustificazione per un non corretto orientamento dei fabbricati la particolare conformazione planimetrica mappale del lotto. I fabbricati dovranno avere andamento prevalentemente orizzontale.

Art. 37 - Caratteristiche di progetto dei Piani urbanistici di dettaglio

I piani urbanistici di dettaglio devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- 1) La viabilità veicolare, all'interno dell'area di intervento deve essere separata da quella ciclabile e pedonale.
- 2) La rete pedonale deve essere collegata senza soluzione di continuità alle opere di urbanizzazione secondaria.
- 3) I percorsi pedonali devono essere separati, da contigui percorsi veicolari, da dislivelli minori di m 0,15 ovvero da paracarri, recinzioni, alberature o siepi.
- 4) Le superfici destinate a verde devono essere il più possibile accorpate, la viabilità veicolare e ciclabile deve trovarsi al margine di esse.
- 5) Non sono computabili ai fini della dotazione di spazi per l'urbanizzazione secondaria, le aiuole spartitraffico o altri appezzamenti residuati, anche se alberati, ove questi abbiano una dimensione in pianta inferiore a m 6.
- 6) La rete di adduzione di energia elettrica, quella telefonica, e quella per la pubblica amministrazione devono essere interrate e le relative cabine di trasformazione ed apparecchiature di controllo devono essere inserite nei fabbricati o seminterrate.
- 7) Le superfici destinate alla viabilità veicolare devono essere pavimentate in asfalto, ovvero in ciottoli, porfido, selciato lastre o corsie di cemento, ovvero altro materiale durevole prescritto dal Comune.
- 8) Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere realizzate preferibilmente in lastre di cemento o di pietra e in via subordinata in asfalto.

Art. 38 - Caratteristiche di progetto dei singoli fabbricati

Negli edifici di abitazione comprendenti piu` di nove alloggi deve essere previsto un locale destinato al gioco dei bambini, nonche` un locale da adibirsi a deposito per biciclette e carrozzine.

I locali destinati al gioco dei bambini, da ubicarsi preferibilmente al piano terreno al fine di essere direttamente collegati con gli spazi verdi esterni, non possono avere superficie inferiore a mq 16.

I fabbricati residenziali che non siano oggetto di piano urbanistico di dettaglio devono essere inscrivibili per la parte fuori terra chiusa, in un cerchio di 35 m di diametro.

I fabbricati residenziali avranno di preferenza copertura a due falde con pendenza normale e con manto di copertura in pietra naturale.

Nelle zone A non saranno ammessi materiali in contrasto con l'ambiente e dovranno essere preferiti materiali naturali quali legno, la pietra e l'intonaco.

Art. 39 - Edifici con destinazioni particolari e per lavorazioni insalubri

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, case di cura, fabbricati per uso industriale o commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi vari, impianti sportivi, ecc., oltre che alle presenti norme devono sottostare alla regolamentazione generale e specifica vigente in materia.

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformita` alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G.C. e sottostanno oltre che alle presenti norme anche a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 40 - Alberghi

L'unita` alberghiera e` costituita da locali destinati all'alloggio degli ospiti quali: camere, bagni, e spazi di disimpegno (corridoi, pianerottoli, vani scala); da locali destinati a soggiorno, pranzo, ricezione, amministrazione, cucina, dispensa, lavanderia, e annessi spazi di disimpegno; da locali destinati all'alloggio ed

al soggiorno del gestore e del personale addetto con una capacita` massima pari ad un quinto di quella riservata agli ospiti.

Sono definiti "alberghi residenziali" le attrezzature di ospitalita` turistica a carattere pubblico costituiti da mini alloggi, mono o bicamere, forniti di locali igienici e angolo di cottura, da locali di soggiorno e di servizio comuni, ed integrati eventualmente da ristorante e gestiti unitariamente per locazioni a breve termine.

Art. 41 - Campeggi

I campeggi per tende devono essere organizzati come segue :

- Posti tende, dotati di prese luce e delimitati, della misura minima di mq 50;
- Spazi comuni recintati di verde attrezzato in misura non inferiore alla superficie destinata al campeggio vero e proprio.
- Servizi igienici e lavaggio stoviglie razionalmente distribuiti nella misura minima di un W.C. ogni 4 posti tenda, un lavabo ogni 2 posti tenda, una doccia ogni 4 posti tenda, un acquaio ogni 4 posti tenda.
- spazi di soggiorno coperti, di cui il 50% chiusi, nella misura di mq 1,00 per posto tenda.
- I parcheggi devono essere concentrati in un'area apposita del campeggio nella misura di un posto auto ogni tenda.

Devono inoltre essere rispettati tutti i regolamenti esistenti in materia emanati dalle competenti autorità; in ogni caso deve essere rispettata la vigente legislazione in materia di ricezione turistica all'aperto.

Art. 42 - Ricoveri per gli animali

I locali adibiti a stalle per il ricovero dei bovini e degli equini dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza minima, dal piano pavimento posta al soffitto orizzontale o all'intradosso della chiave di volta, non inferiore a m 2,40 (2,20 negli alpeggi). Nel caso di copertura a volta, il piano di imposta avra` altezza minima di m 2,00.
- Cubatura non inferiore a mc 18/20 (10 negli alpeggi) per ogni capo adulto e mc 10 per ogni capo piccolo.
- Superficie illuminante e d'aerazione non inferiore a mq 0,70 per ogni capo adulto (0,20 negli alpeggi).

E' in facolta` del Comune di ordinare ai proprietari il rinnovo delle tinteggiature, il restauro degli intonaci, la riparazione delle gronde e pluviali ed in genere delle opere esterne delle costruzioni sottoposte a deperimento.

Tali opere possono riguardare le fronti dell'edificio oppure estendersi per omogeneita` e contemporaneita` di esecuzione a piu` edifici contigui.

Le opere di cui in precedenza, possono essere eseguite direttamente dal Comune, a spese del proprietario, quando questi regolarmente diffidato, non vi abbia provveduto nei termini fissati.

In tal caso il Comune impone ai proprietari degli stabili interessati la quota spesa loro competente.

Art. 45 - Rifacimento obbligatorio delle facciate

Quando per effetto di norme non diversamente applicabili o di demolizioni, anche precedenti l'entrata in vigore delle presenti norme, le parti di un edificio vengano esposte alla pubblica vista e ne derivi a giudizio del Comune un deturpamento dell'ambiente urbano, sara` facolta` del Comune stesso di imporre ai proprietari il rifacimento delle loro nuove facciate stabilendo i tempi di attuazione.

In caso di mancata esecuzione nei termini stabiliti il Comune ordina d'ufficio l'esecuzione dei lavori addebitando ai proprietari le spese da riscuotersi con la procedura di riscossione delle imposte e tasse.

Art. 46 - Tetti e materiali di copertura

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. In particolare :

1) In tutto il territorio comunale il manto di copertura dei tetti delle costruzioni deve essere realizzato in lose di pietra, salvo quanto previsto dagli articoli 3 e 4 della L.R. 28 febbraio 1990 n. 10.

2) Eventuali utilizzazioni delle coperture per l'installazione di impianti per la captazione di energie alternative naturali, dovranno comportare inserimenti compositivamente integrati con gli elementi architettonici degli edifici e non costituire una sovrapposizione di ulteriori elementi tecnici e strutture non all'uopo predisposte od opportunamente adattate.

3) Le pendenze delle falde dei tetti dovranno essere uniformi e comprese tra il 40% e il 50%.

4) Nei casi di edifici non sottoposti all'obbligo dell'impiego di losse di pietra, i manti di copertura dei tetti dovranno essere realizzati con materiali di colore grigio, salvo le determinazioni di competenza della Sovrintendenza regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

5) Sono in ogni caso vietati manti di copertura con tegole e coppi in terracotta rossa, lamiera zincate non trattate, resine trasparenti ed opache, superfici riflettenti, salvo parti in vetro.

Art. 47 - Sovrastrutture tecniche

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che saranno costituiti da tubi del diametro di almeno 10 cm o di analoga superficie ogni 80 mq di superficie di tetti in proiezione orizzontale.

Nel tratto inferiore saranno in tubo d'acciaio se non incassati; in ghisa, o altro materiale delle stesse caratteristiche, se incassati nel muro.

Le falde di copertura che, per la loro inclinazione, possono provocare caduta di neve, dovranno essere munite di adeguati congegni paraneve.

Le canne dei camini e degli esalatori saranno opportunamente, raggruppate e sistemate in modo da conferire loro ordine ed aspetto decoroso.

Le sporgenze dei volumi tecnici oltre le falde del tetto saranno consentite a condizioni che siano esteticamente risolte in armonia con le altre linee del fabbricato.

Ad evitare le multiformi disposizioni delle antenne per la radio e la televisione all'esterno dei fabbricati e sulle coperture e' prescritta la centralizzazione di tali impianti in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

Il manto di copertura dovra' essere opportunamente isolato dai locali riscaldati del fabbricato in modo da creare le condizioni del "tetto freddo" ed evitare la formazione di ghiaccio.

Art. 48 - Protezione alla base delle facciate

Gli edifici e le recinzioni debbono essere munite alla base, almeno nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico, di una protezione in materiale duro ed impermeabile, con altezza media dal marciapiede non

inferiore a m 0,50. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziale richiesta da parte della Commissione edilizia.

Inoltre il piede dei fabbricati deve essere ulteriormente protetto dall'acqua piovana con marciapiedi di almeno 80 cm di larghezza, munito di cunetta o con altro sistema idoneo.

Art. 49 - Aree scoperte, recinzioni e parapetti

Le recinzioni sono ammesse solo tra spazi pubblici o di uso pubblico e spazi privati; sono vietate recinzioni che delimitino spazi privati da altri spazi privati.

Salvo particolari e giustificate ragioni, tutte le recinzioni devono essere a giorno, e non dovranno avere altezza superiore a m 1,50 con la parte cieca di altezza non superiore a m 0,60.

Sono vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte le altre recinzioni che per la loro forma o disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante.

Le aree scoperte, i giardini, i parchi debbono essere mantenuti costantemente in modo da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le barriere di sicurezza (ringhiere, parapetti, davanzali) sono necessarie a protezione di qualsiasi area o locale accessibile presentante un dislivello superiore ai 50 cm, ed avranno un'altezza minima di m 1,00 dalla quota più alta del piano di calpestio e saranno in modo tale da non favorire lo scavalco e il materiale sufficientemente sicuro e non deteriorabile. La distanza delle recinzioni deve essere almeno di m 1,20.

Art. 50 - Vettrine, insegne, scritte pubblicitarie, targhe

a) Nei fabbricati di nuova costruzione comprendenti locali destinati a negozio le facciate devono essere predisposte in modo da assicurare sufficiente estensione alle vetrine e da consentire il collocamento ordinato delle insegne mobili dei negozi in appositi spazi obbligatori.

b) Tutte le insegne e scritte pubblicitarie in genere devono essere corrette e decorose. Quelle che vengono rese luminose con speciali dispositivi sono soggette alle seguenti norme :

- non emettere luce abbagliante;

- non avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati o della via in cui vengono applicate;
- non essere poste nelle aree di incrocio delle vie;
- risultare nel loro complesso esteticamente compatibili sia rispetto alle caratteristiche del fabbricato e della via, sia rispetto alle altre eventuali insegne adiacenti;
- non recare fastidio e pregiudizio ai locali vicini.

Il Comune si riserva il diritto di vietare l'apposizione di insegne e scritte pubblicitarie, luminose e no, in determinate zone cittadine ed in particolari posizioni, quando lo ritenga pregiudizievole al carattere ambientale o storico della localita` oppure alle esigenze delle segnalazioni di viabilita`.

c) E` facolta` del Comune prescrivere che in occasione della costruzione o del restauro di edifici di notevole importanza civica, o storica o ambientale sia apposta un'iscrizione recante la data di costruzione o di restauro degli edifici stessi.

d) Le lapidi e le iscrizioni poste a ricordo e commemorazione di personaggi o eventi storici, o per indicazioni viarie, ecc., sono inamovibili salvo esplicito consenso del Consiglio Comunale.

Art. 51 - Numeri civici

Tutti i fabbricati devono essere muniti di numero civico assegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale, il numero civico viene collocato secondo le norme stabilite in merito al Comune facendo uso degli indicatori da questi forniti.

Puo` essere concesso di far uso di indicatori di tipo diverso da quello di uso purché siano facilmente leggibili e la richiesta derivi da particolari ragioni architettoniche.

Art. 52 - Tende

Le tende mobili da collocarsi davanti alla vetrina dei negozi, a riparo dal sole, devono essere munite di armatura mobile, ed il loro limite inferiore non potra` trovarsi all'altezza minore di metri due dal suolo.

Le tende non debbono avere larghezza superiore ad un sesto della larghezza della via; la sporgenza non puo` in ogni caso superare la larghezza del marciapiede diminuita di 20 cm. Sporgenze speciali, da stabilirsi di volta in volta dal Comune, possono essere consentite per i tratti di suolo pubblico occupati dai pubblici esercizi.

In linea generale sono vietate le tende nelle strade prive di marciapiede.

Art. 53 - Aree sottoposte a limitazione di interesse generale.

1) Aree di rispetto igienico - sanitario

Queste aree intendono salvaguardare la salute dei cittadini dalle possibilità di epidemia e menomazioni derivanti dall'inquinamento delle acque e dell'atmosfera.

L'entrata in funzione di nuove attrezzature ed impianti pubblici - sostitutivi di quelli esistenti - comporta automaticamente il trasferimento delle limitazioni prescritte, senza ricorrere alla procedura formale di variazione degli strumenti urbanistici.

Nelle aree di rispetto igienico - sanitario non sono permesse nuove costruzioni, ma solo opere di manutenzioni di quelle esistenti.

Nelle aree intorno alle sorgenti e pozzi di acqua potabile di uso pubblico utilizzati dovrà essere impedito il passaggio degli estranei ed il pascolo mediante adatte recinzioni mentre verranno eseguite piantagioni a regola d'arte.

Nelle aree che ricadono nel campo di applicazione del divieto di cui all'art. 1 della L.R. 15 giugno 1978, n. 14, e successive modificazioni, trovano applicazione le limitazioni all'edificazione di cui all'articolo medesimo; a dette limitazioni è possibile derogare unicamente nei casi e con la procedura previsti dall'art. 20 bis della legge suddetta.

2) Salubrità del terreno

Non è permesso costruire nuovi edifici su un terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o altro materiale insalubre, che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente rimosso siffatte sostanze nocive, almeno per un metro al di sotto del piano del terreno circostante, e risanato il sottosuolo corrispondente con procedimenti che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, siano ritenuti idonei.

CAPO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE

Art. 54 - Inizio e controllo dei lavori

Il proprietario e` tenuto ad assoggettare le sue costruzioni agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che gli sono forniti dall'Amministrazione Comunale.

Per consentire al Comune di esercitare il dovuto controllo sull'esecuzione delle opere autorizzate e` inoltre tenuto :

1) a tenere depositata per tutta la durata dei lavori presso il luogo in cui si eseguono le opere, l'autorizzazione ed i disegni di progetto ad essa allegati;

2) ad esibire i disegni di progetto in visione, nonche` a dare libero accesso al cantiere ai funzionari pubblici a cio` delegati, ogni qualvolta essi si presentino per ispezionare i lavori;

3) a munire i cantieri di una tabella affissa in vista al pubblico sulla quale siano indicati i nomi del proprietario o dell'Ente pubblico o privato che fa eseguire il lavoro; dell'autore del progetto e del direttore dei lavori, sia delle opere edilizie che delle strutture in cemento armato; del costruttore che esegue i lavori; del numero e della data della concessione.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro quindici giorni per iscritto dall'interessato all'Ufficio Tecnico Comunale con l'indicazione del nome del direttore dei lavori e del costruttore che, entro i quindici giorni successivi, devono controfirmare la documentazione di progetto depositata in Comune.

Nel caso di costruzioni aventi struttura in cemento armato devono inoltre essere rispettati gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti leggi in materia.

Art. 55 - Occupazione temporanea del suolo pubblico

Nel caso di necessita` di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione e` rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed e` subordinata al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

E' vietata l'occupazione del suolo pubblico prima di aver ottenuta la regolare concessione.

Art. 56 - Recinzione dei cantieri

Ove le opere edilizie debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si deve recingere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con una recinzione cieca alta m 2,50 di aspetto decoroso, costruita secondo le modalita' e prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

Prima dell'inizio dell'impianto della recinzione, quando essa comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere eseguita dai Tecnici Comunali la constatazione dei marciapiedi, e materiali stradali che verranno compresi nel recinto o comunque occupati o manomessi.

Se il recinto venisse a richiudere fabbricati che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso di tutti gli aventi diritto.

Nell'interno dei recinti e' vietato appoggiare materiali alla recinzione in quantita' tale da comprometterne la stabilita'.

Le porte che si praticano nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Agli angoli delle recinzioni ed ai ripari di altro genere, deve essere mantenuta accesa una segnalazione luminosa rossa da mezz'ora dopo il tramonto a mezz'ora prima del levar del sole, in modo da rendere visibile l'ostacolo.

Per l'intera durata dei lavori e' obbligatoria l'apposizione delle protezioni necessarie per garantire l'incolumita' pubblica.

Art. 57 - Trasporto dei materiali da rifiuto alle pubbliche discariche

Le materie di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi, ecc. dovranno, salvo le disposizioni del Regolamento di Igiene o particolari autorizzazioni dell'Amministrazione Comunale, essere trasportate in localita' designate dalla Amministrazione Comunale, alla condizione che tali discariche siano spianate secondo le livellette ed i piani che saranno stabiliti.

Art. 58 - Scavi stradali

Chiunque sia autorizzato ad eseguire un lavoro che esiga la manomissione del suolo pubblico non puo` totalmente interrompere la libera circolazione di uomini e mezzi, salvo casi speciali da riconoscersi da parte del Comune.

In particolare se si tratta di trincee longitudinali, esse dovranno essere aperte per tratti successivi di lunghezza inferiore a 10 metri, e secondo le prescrizioni del Comune.

All'inizio delle strade laterali o quando la trincea e` trasversale alla strada, essa deve essere aperta per meno della meta` della larghezza della carreggiata.

In ogni caso non si potra` procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento di quello precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

Art. 59 - Demolizioni

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone e alle cose.

Quando si rendesse assolutamente necessario calare materiali di demolizione verso la pubblica via, si devono usare i mezzi e le precauzioni necessarie ad evitare danni a terzi e sollevamento di polvere.

In ogni caso si devono adottare le cautele che il Comune riterra` opportuno imporre.

Qualora la richiesta di demolizione non fosse accompagnata da un progetto di sistemazione dell'area resa libera, tale sistemazione potra` essere imposta dal Sindaco con prescrizione di termini.

Art. 60 - Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni della legge 1/6/1939 n. 1089, circa l'obbligo di denunciare all'autorita` competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico o artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatto nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potra` disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utili prendere in consegna di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorita`.

Art. 61 - Norme per la prevenzione degli infortuni

Chiunque voglia eseguire opere edilizie di qualsiasi entita` o genere, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo a persone ed a cose, attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.

In particolare debbono essere osservate tutte le norme vigenti in merito alle prevenzioni infortuni sul cantiere nei riguardi degli addetti ai lavori e dei visitatori eventualmente ammessi.

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I - AUTORIZZAZIONI, PROCEDURE E LICENZE

Art. 1	- Opere soggette a concessione	pag.	1
Art. 2	- Opere non soggette ad autorizzazione	pag.	2
Art.2bis-	Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione	pag.	3
Art. 3	- Progettisti, direttori dei lavori e costruttori - competenze	pag.	4
Art. 4	- Istanza di concessione e di autorizzazione	pag.	5
Art. 5	- Procedura per l'esame dei progetti in genere	pag.	9
Art. 6	- Criteri di impostazione, procedura di esame e di approvazione dei piani urbanistici di dettaglio	pag.	9
Art. 7	- Commissione Edilizia	pag.	10
Art. 8	- Compiti della Commissione Edilizia	pag.	11
Art. 9	- Adunanze della Commissione Edilizia	pag.	12
Art. 10	- Termini di evasione delle pratiche	pag.	12
Art. 11	- Determinazione del Sindaco sulla domanda	pag.	13
Art. 12	- Titolare della concessione, trasferimento e voltura	pag.	14
Art. 13	- Validita' delle concessioni	pag.	14
Art. 14	- Messa in mappa	pag.	15
Art. 15	- Inizio dei lavori - Punti di linea e di livello - Attacchi fognatura ed acquedotto	pag.	16
Art. 16	- Visite di controllo: termini e modalita'	pag.	16
Art. 17	- Certificati di abitabilita' e agibilita'	pag.	17

CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 18	- Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di primo livello	pag.	18
Art. 19	- Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di secondo livello	pag.	21
Art. 20	- Dismissione di aree e di opere	pag.	23

CAPO III - NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

Art. 21	- Definizioni delle categorie di attivita' edilizia	pag.	24
Art. 22	- Grandezze edilizie	pag.	26

CAPO IV - ASPETTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 23	- Locali di abitazione	pag.	28
Art. 24	- Locali accessori	pag.	29
Art. 25	- Caratteristiche interne	pag.	29
Art. 26	- Caratteristiche dei locali:illuminazione ed aerazione	pag.	31

Art. 27 - Caratteristiche dei servizi igienici	pag. 32
Art. 28 - Cortili, chiostrine e pozzi di luce	pag. 33
Art. 29 - Isolamento termico e contenimento energetico	pag. 33
Art. 30 - Isolamento fonico	pag. 35
Art. 31 - Isolamento dall'umidita'	pag. 35
Art. 32 - Scale	pag. 36
Art. 33 - Piano seminterrati	pag. 36
Art. 34 - Piani sotterranei	pag. 36
Art. 35 - Barriere architettoniche	pag. 37

CAPO V - CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 36 - Aspetti generali	pag. 37
Art. 37 - Caratteristiche di progetto dei Piani Urbanistici di Dettaglio	pag. 38
Art. 38 - Caratteristiche di progetto dei singoli fabbricati	pag. 39
Art. 39 - Edifici con destinazioni particolari e per lavorazioni insalubri	pag. 39
Art. 40 - Alberghi	pag. 39
Art. 41 - Campeggi	pag. 40
Art. 42 - Ricoveri per gli animali	pag. 40
Art. 43 - Concimaie e simili	pag. 41
Art. 44 - Manutenzione dei fabbricati	pag. 41
Art. 45 - Rifacimento obbligatorio delle facciate	pag. 42
Art. 46 - Tetti e materiali di copertura	pag. 42
Art. 47 - Sovrastrutture tecniche	pag. 43
Art. 48 - Protezione alla base delle facciate	pag. 43
Art. 49 - Aree scoperte, recinzioni e parapetti	pag. 44
Art. 50 - Vettrine, insegne, scritte pubblicitarie, targhe	pag. 44
Art. 51 - Numeri civici	pag. 45
Art. 52 - Tende	pag. 45
Art. 53 - Aree sottoposte a limitazione di interesse generale	pag. 46

CAPO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE

Art. 54 - Inizio e controllo dei lavori	pag. 46
Art. 55 - Occupazione temporanea del suolo pubblico	pag. 47
Art. 56 - Recinzione dei cantieri	pag. 48
Art. 57 - Trasporto dei materiali da rifiuto alle pubbliche discariche	pag. 48
Art. 58 - Scavi stradali	pag. 49
Art. 59 - Demolizioni	pag. 49
Art. 60 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 49
Art. 61 - Norme per la prevenzione degli infortuni	pag. 50