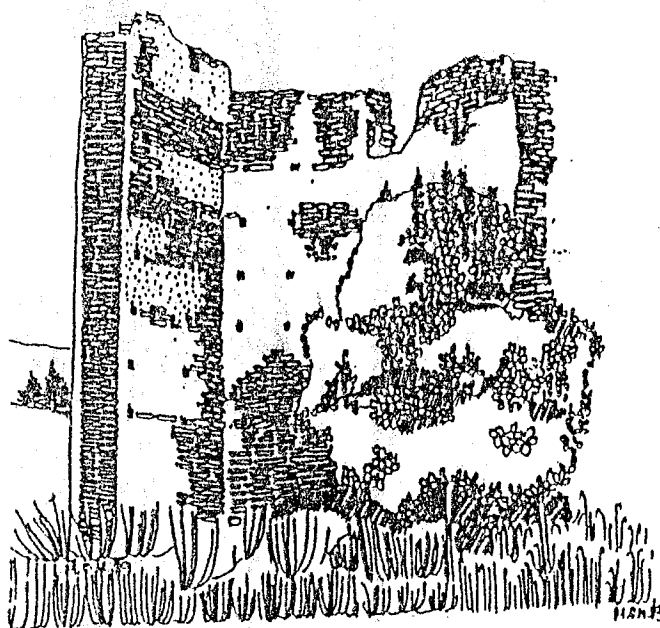


P. R. G.

R.E.
BUONO

COMUNE
DI
AQUILA D'ARROSCIA

Modif. stato
comuni R. Libera



Regolamento Edilizio

Progettista Dott. Ing. Giampiero Capriotti

Collaboratore Dott. Urb. Michela Dilda

Premessa - Competenza del regolamento edilizio

Capitolo I - Funzionamento e compiti della commissione edilizia

- Art. 1 - Composizione della commissione edilizia
- Art. 2 - Composizione e funzionamento della commissione edilizia integrata
- Art. 3 - Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 4 - Stralciato
- Art. 5 - Competenze della Commissione Edilizia

Capitolo II - Modalità attuative

- Art. 6 - Opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia
- Art. 6 bis - Domanda di rilascio di concessione edilizia
- Art. 7 - Elaborati tecnici da allegare ai progetti
 - 7.1. - Catasto urbanistico
 - 7.2. - Indicazioni generali
 - 7.3. - Interventi edilizi
 - 7.4. - Strumenti urbanistici attuativi
- Art. 8 - Esame della domanda e rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia
- Art. 9 - Validità della concessione edilizia
- Art. 9 bis - Opere soggette ad autorizzazione edilizia
- Art. 9 ter - Opere soggette a denuncia di inizio attività
- Art. 10 - Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 11 - Opere prescritte d'autorità
- Art. 12 - Opere urgenti

Capitolo III - Indicazioni per la sicurezza e il funzionamento del cantiere

- Art. 13 - Inizio lavori. Individuazione dei capisaldi. Sospensioni dei lavori
- Art. 14 - Direttore dei lavori. Costruttore
- Art. 15 - Cartello indicatore
- Art. 16 - Varianti in corso d'opera
- Art. 17 - Ultimazione dei lavori. Abitabilità o agibilità
- Art. 18 - Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere
- Art. 19 - Sicurezza del cantiere
- Art. 20 - Scavi, sbancamenti e demolizioni

Capitolo IV - Disposizioni edilizie particolari

- Art. 21 - Norme igieniche per il suolo. Isolamento degli edifici dalla umidità del terreno
- Art. 22 - Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni
- Art. 23 - Norme progettuali per gli edifici: caratteristiche tecniche delle opere edilizie interne rispetto ad altezze, superfici, fattori di illuminazione, igiene, aereazione ed acustica
 - Campo di applicazione
 - a) soppalchi praticabili, duplex aperti, locali mansardati
 - a) soppalchi e controsoffitti
 - b) scale interne
 - c) altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali
 - d) altezza minima interna dei locali pubblici, di uso pubblico e/o commerciale
 - e) superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione e ristrutturazione
 - f) cucine o posti cottura nei locali abitabili di nuova realizzazione e di ristrutturazione
 - g) stanza da bagno nei locali abitabili di nuova realizzazione;
 - h) temperatura ed umidità dei locali di abitazione di nuova realizzazione
 - i) fattore luce e superfici finestrate nei locali di nuova costruzione
 - l) condizioni acustiche
 - m) isolamento termico degli edifici

- n) condizioni di approvvigionamento idrico
- o) condizioni di smaltimento delle acque meteoriche e residue provenienti dai fabbricati civili e di allontanamento dei rifiuti solidi e dei fumi
- p) condizioni inerenti gli impianti speciali

Art. 24 - Interventi edilizi

Art. 25 - Stralciato

Art. 26 - Risanamento ambientale

Art. 27 - Arredo Urbano

- a) contenitori dei rifiuti solidi urbani
- b) fontanelle e lavatoi
- c) illuminazione
- d) panchine
- e) passerelle
- f) pavimentazione
- g) toponomastica e numeri civici
- h) vegetazione
- i) altri elementi

Art. 27 bis - Sporgenze su suolo pubblico

art. 27 ter - Passi carrabili

Art. 27 quater - Servitù di pubblico servizio

Art. 27 quinquies - Decoro e sicurezza degli spazi, depositi all'aperto

Art. 27 sexies - Barriere architettoniche

Capitolo V - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Art. 28 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

- 1 Superficie territoriale ed indice di fabbricabilità territoriale
- 2 Superficie fondiaria ed indice di fabbricabilità fondiaria
- 3 Superficie coperta e rapporto di copertura
- 4 Altezza lorda di piano
- 5 Superficie utile di un fabbricato
- 6 Piano di spiccato di un fabbricato
- 7 Quota di riferimento di un fabbricato
- 8 Altezza del fabbricato
- 9 Interrato
- 10 Locale di sgombero - Sottotetto
- 11 Numero dei piani
- 12 Volume di un fabbricato
- 13 Superficie asservita
- 14 Distanze
 - a) dai confini degli edifici
 - b) fra i fabbricati
 - c) dai cigli stradali
 - d) dalle attrezzature pubbliche o ad uso pubblico
 - e) altre norme sulle distanze
 - f) arretramenti delle strade
- 15 Pertinenze di un fabbricato
- 16 Stralciato

Capitolo VI - Deroghe

Art. 29 - Deroghe.

Art. 30 - Entrata in vigore del Regolamento edilizio

Art. 31 - Rinnovo della Commissione edilizia

Art. 32 - Norme abrogate

PREMESSA : Competenza del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio e' redatto in armonia con il contenuto della legge urbanistica 17.08.1942, n° 1150 artt. 33, 35 e 36 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 28.01.1977, n° 10, nonche' delle legge regionali emanate in materia edilizia ed urbanistica.

Le previsioni del presente Regolamento Edilizio, sono estese a tutto il territorio del Comune di Aquila d'Arroscia e ne disciplinano usi e modalita'.

Lo scopo del presente regolamento edilizio e' quello di:

- ❖ garantire livelli di qualita' reale delle opere edilizie e di renderle fruibili a tutti i cittadini, livelli di qualita' che devono essere non solo requisiti minimi fondamentali di cui deve essere garantito il soddisfacimento, ma anche miglioramenti qualitativi elevati delle opere edilizie;
- ❖ facilitare il compito degli operatori del processo edilizio rendendo piu' flessibile la progettazione e sostanziali i controlli;
- ❖ incentivare il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale: e' costante il richiamo ai modelli tradizionali come elemento guida per una progettazione attenta nei confronti di un territorio espressione complessiva di architettura, paesaggio, storia.

Tutti gli interventi nuovi sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente Regolamento edilizio, che prevalgono eventualmente su altre disposizioni comunali.

In tutti gli interventi, ma specialmente in quelli pubblici o aperti al pubblico, e' indispensabile adeguare il progetto alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, non solo come adeguamento normativo, ma anche come scelta prioritaria di riqualificazione urbana e della qualita' della vita.

[Avvertenza:

- ❖ Il regolamento edilizio ed il piano regolatore generale costituiscono alla stato attuale un insieme unico e complementare.
- ❖ Ancora il riferimento a riviste evidenziato da un carattere tipografico diverso non costituisce parte normativa, ma solo uno spunto per un eventuale approfondimento].

CAPITOLO I - FUNZIONAMENTO E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 1 - Composizione della commissione edilizia (CE)

La Commissione edilizia e' composta di diritto da:

- ❖ Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, che la convoca e la presiede;
 - ❖ Il responsabile del servizio di "igiene pubblica, igiene dell'ambiente", sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale, o da altro medico dipendente dall'Unita' Sanitaria Locale competente, all'uopo nominato;
 - ❖ Il Comandante del Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- e da sei membri eletti a norma della vigente legislazione comunale e provinciale e precisamente:
- ❖ un ingegnere e un architetto iscritti ai rispettivi Ordini professionali;
 - ❖ un geometra iscritto all'Albo professionale;
 - ❖ tre esperti nelle discipline giuridico - amministrative o tecnico - edilizie o urbanistiche o geologiche o agro - forestali o naturalistiche.

Esercita la funzione di Segretario, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o un impiegato del Comune designato dal Sindaco.

Il tecnico comunale puo' partecipare ai lavori della Commissione, su invito del Sindaco, in qualita' di relatore senza diritto di voto.

Le funzioni di convocazione e di presidenza della Commissione edilizia sono attribuite ad un membro della commissione edilizia stessa nominato dal Sindaco all'atto della costituzione e scelto nell'ambito dei componenti in possesso dei requisiti di qualificazione tecnico ambientale.

La Commissione Edilizia dura in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere rieletti una sola volta con divieto in tal caso di esercitare la propria attività professionale nell'ambito del territorio comunale durante l'esercizio del secondo mandato.

Art. 2 - Composizione della Commissione Edilizia integrata e suo funzionamento

La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti dal Sindaco nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'articolo 3 della L. R. 21.08.1991 n° 20 e come modificata dalla L. R. n° 51 del 13.09.1994.

I pareri della commissione edilizia integrata (C.E.I.) sono resi in una seduta separata rispetto a quelli della Commissione edilizia nella sua composizione non integrata.

Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della C.E.I..

Quando i pareri deliberati dalla C. E. I. si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.

Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente ed il Sindaco si conformi a tali pareri nel rilascio del titolo abilitativo edilizio, lo stesso è tenuto ad allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'art. 82 comma 9 del D. P. R n° 616 del 24.07.1977 e successive modificazioni ed integrazioni, anche copia del verbale della C.E.I. da cui risulti quanto sopra.

La C.E.I. esprime il proprio parere su

1. progetti di opere per cui il Sindaco risulti competente a norma della L.R. 21.08.1991 n° 20 al rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale ex articolo 7 della L. 29.06.1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. strumenti urbanistici attuativi a norma dell'art. 4, comma 2 della L.R. 08.07.1987 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex lege 1497 del 1939 e successive modificazioni (art. 32 legge 47/1985 e s.m. ed i.).

Art. 3 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è convocata di norma almeno una volta al mese e comunque quando il Presidente lo ritenga necessario.

L'avviso di convocazione della commissione edilizia, contenente l'ordine del giorno, deve essere comunicato ai singoli componenti almeno tre giorni prima di quello della riunione.

Le riunioni della C.E. sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti; è comunque necessaria la presenza del Presidente e del Vice Presidente.

Le deliberazioni della C.E. sono prese a maggioranza assoluta dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I pareri della C.E. devono essere congruamente motivati anche se favorevoli in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina con particolare riguardo a quella paesistica.

La Commissione edilizia ha la facoltà di ascoltare, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I membri della C.E. devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente in quanto progettisti o in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi loro propri o di parenti ed affini sino al quarto grado, direttamente o indirettamente relativi agli immobili oggetto di trattazione.

Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li riguardano.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la pratica o la questione alla C.E. perchè si esprima regolarmente.

La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione edilizia ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, senza giustificato motivo, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura del Sindaco.

I processi verbali delle sedute della C.E. sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni; detti processi verbali, dopo la loro approvazione da parte della C.E. sono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il segretario della C. E. provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta e il numero del relativo verbale.

Art. 4 - Stralcio

Art. 5 - Competenze della Commissione Edilizia

La commissione edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere:

- a) su tutte le opere sottoposte a concessione edilizia;
- b) provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.

La C.E. può essere altresì sentita in merito agli strumenti urbanistici attuativi nonchè ad ogni questione urbanistico-edilizia, ivi compresa la definizione delle pratiche di abusivismo edilizio o di condono edilizio e l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche comunali.

La commissione edilizia può essere sentita in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio; può formulare proposte nell'ambito delle materie per le quali ha competenza consultiva; può dare pareri di indirizzo vincolante nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi sia di recupero, sia di espansione, relativamente agli schemi proposti; può suggerire modifiche, imporre tipologie e materiali specifici, impartire raccomandazioni atte a meglio risolvere l'intervento proposto.

CAPITOLO II - MODALITA' ATTUATIVE

Art. 6 - Opere soggette a Concessione o Autorizzazione edilizia

Ogni attivita' comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere e' subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28.01.1977 n° 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente legislazione, sono soggetti a semplice autorizzazione o esenti da entrambi i provvedimenti abilitativi.

Art. 6 bis - Domanda di rilascio di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia deve essere diretta al Comune e contenere :

- a) la descrizione sommaria dell'opera per cui si richiede la concessione e l'ubicazione riferita all'ambito urbanistico e/o territoriale di pertinenza nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile o di chi abbia titolo per richiedere la concessione ad edificare;
- c) le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo professionale del progettista;
- d) l'eventuale presentazione dell'istanza di allacciamento alla pubblica fognatura o in assenza, di scarico delle acque reflue ai sensi della legge 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni, corredata dalla relativa documentazione riferita in particolare a captazioni idropotabili presenti nella zona;
- e) l'eventuale proposta di convenzionamento nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso alla concessione edilizia convenzionata.

Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

La domanda deve essere corredata dai documenti specificati al successivo articolo.

Art. 7- Elaborati tecnici da allegare ai progetti

7.1. - Catasto Urbanistico

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale deve essere conservata copia delle mappe catastali in scala 1:2.000 / 1:1.000 che costituiscono il catasto urbanistico e che sono aggiornate da detto ufficio relativamente alle domande di opere interne, autorizzazioni e/o concessioni edilizie, asservimenti di aree, nonché allacciamenti alle opere di urbanizzazione ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme per gli interventi edilizi e per quelli previsti sulle aree libere di pertinenza.

L'Ufficio Tecnico Comunale raccoglie in apposita scheda tutte le indicazioni relative alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi sanitari, relative alla documentazione dell'unita' d'intervento, con l'annotazione delle aree già asservite, firmate dal Sindaco; quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unita' aziendali, ed infine tutti gli incrementi volumetrici ammessi. Tale documentazione deve essere riportata sulle mappe comunali e conservata in apposito archivio.

All'atto della presentazione della domanda di concessione, l'Ufficio provvederà a campire a matita il colore prestabilito all'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.

Il titolare della concessione dovrà fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio ricamperà con matita di altro colore prestabilito e fissa indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.

Il catasto urbanistico e' assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimita' e regolarita' di ogni istanza di concessione, autorizzazione edilizia formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti

norme sia per quanto concerne la disponibilit  delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

Tali mappe hanno pieno valore per il diniego di ulteriori autorizzazioni e/o concessioni qualora siano richieste per nuovi interventi indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di propriet , nel caso che la richiesta di tali interventi differisca in modo totale o anche parziale da quanto previsto nelle norme tecniche.

7.2. - Indicazioni generali

La documentazione da allegare per il recupero del patrimonio edilizio esistente deve dimostrare una reale conoscenza delle tecnologie costruttive e delle sovrapposizioni strutturali dell'edificio, corredata da indagini conoscitive non distruttive, indicando con precisione l'intervento proposto per conservare gli elementi di pregio ed eliminare le alterazioni estranee all'edificio originario e specificando inoltre tutti i dettagli necessari ed il tipo di materiale da impiegare; la conoscenza dell'elaborato costitutivo del P.R.G. - "Considerazioni sul recupero" e' fondamentale per qualsiasi tipo d'intervento.

La documentazione da allegare per i nuovi fabbricati deve corrispondere alle caratteristiche tipologiche della costruzione che si vuole realizzare (fabbricato tradizionale, prefabbricato, costruzione in legno, ecc.) specificando norme tecniche di riferimento e materiali da impiegare e motivando in modo adeguato la collocazione del nuovo intervento in relazione all'ambiente naturale originario.

Tutti i disegni di progetto dovranno portare la firma del proprietario o soggetto avente titolo.

Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere almeno in tre copie, di cui una in bollo e redatti e firmati da professionisti autorizzati ai sensi delle leggi vigenti, per le specifiche competenze; devono essere invece presentati in cinque copie quando sono soggetti all'approvazione di altre autorita' (Soprintendenza, Provincia, ecc.).

Tutte le copie devono essere piegate nel formato UNI 21 x 29,7 e riunite in un fascicolo.

Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di tutti gli elaborati indicati, il Sindaco potra' ritenere ammissibili domande corredate da un minor numero di elaborati, sempre che quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame della relativa domanda.

Nel caso di pratiche complesse (ad esempio richiesta di autorizzazione per una parte del fabbricato e di concessione per la rimanente parte), ma comunque contestuali o funzionali all'intervento complessivo, non e' ammissibile separare la richiesta.

Per le insegne, mostre, iscrizioni, coloriture e in genere per tutti quei lavori che non richiedano l'opera o l'assistenza di tecnico abilitato, e' sufficiente la firma del proprietario.

Qualora i progetti presentati o le domande avanzate non siano redatti in conformita' alle prescrizioni indicate successivamente o siano incomplete e mancanti delle firme richieste, il Sindaco potra' rinviarle al richiedente richiedendone il completamento. In tal caso il termine per la determinazione sull'istanza avanzata decorrer  alla data di restituzione al Comune della domanda e disegni regolarmente completati.

7.3. - Interventi edilizi

Gli interventi edilizi previsti, sia nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio della concessione l'assoggettamento a mera denuncia di inizio attivita' ovvero a titolo abilitativo diverso dalla concessione edilizia, sia nel caso di concessione edilizia, l'interessato deve presentare i seguenti elementi:

- ❖ la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- ❖ le generalita', la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area o dell'immobile e di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
- ❖ le generalita', la firma, il numero ed il luogo di iscrizione del progettista all'Albo Professionale;
- ❖ la relazione illustrativa ed elaborati.

Ogni variante concernente i soggetti di cui sopra deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

Gli elaborati da allegare alla domanda sono:

- ❖ stralcio planimetrico del Piano vigente con indicata l'area interessata dal progetto con congruo intorno, la planimetria deve essere integrata con un estratto sufficientemente ampio del P.T.C.P. sotto l'aspetto insediativo, morfologico e vegetazionale in cui e' inserito l'intervento;
- ❖ certificato catastale della proprieta' rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni dove sia riportata l'esatta superficie da asservire e/o titolo comprovante il diritto di superficie d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento con la precisazione dei frazionamenti gia' effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
- ❖ stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredato da estratto della normativa;
- ❖ dichiarazione autentica di accordo con i confinanti, nei casi previsti;
- ❖ planimetria del rilievo quotato dello stato di fatto, riferita ad un punto di caposaldo, con le indicazioni degli eventuali sbancamenti e riempimenti, in scala non superiore a 1:100, estesa per almeno mt. 10,00 al di fuori del limite di proprieta', indicante:
 - a) confini di proprieta';
 - b) ingombro planimetrico dell'opera con le relative distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e dai percorsi pedonali;
 - c) rilievo delle alberature, ove esistenti, suddivise per tipo di essenza;
- ❖ planimetria dello stato attuale di tutti i piani compresi gli gli interrati e le coperture, con indicazione della destinazione d'uso dei vari locali con le sezioni ed i prospetti di tutte le facciate;
- ❖ disegni di progetto delle piante quotate dei vari livelli interessanti l'intervento, comprese le coperture delle falde e le loro inclinazioni, comprendenti le caratteristiche, le misure, le destinazioni d'uso, le sezioni, i prospetti quotati di tutte le facciate in scala non inferiore a 1:100 con individuazione mediante:
 - a) colore rosso per le opere nuove o da modificare;
 - b) colore giallo per le opere da demolire;
 - c) colore verde per le aree da asservire;
- ❖ tavola di raffronto in scala 1:100 in caso d'intervento sui fabbricati esistenti;
- ❖ documentazione fotografica esauriente dello stato di fatto dell'unita' immobiliare o del fabbricato e di quelli circostanti, sufficiente alla completa individuazione dell'area, dell'edificio con indicazioni in planimetria dei punti di vista;
- ❖ documentazione dei particolari significativi degli eventuali elementi di pregio individuati;
- ❖ progetto esecutivo dettagliato delle infrastrutture tecniche esistenti e degli allacciamenti in progetto, degli interventi previsti, dei materiali di finitura e delle destinazioni d'uso delle varie parti degli edifici;
- ❖ copia colorata di tutti i prospetti con le tinteggiature previste per le murature di tamponamento, per i serramenti, le ringhiere e tutto cio' che riguarda l'aspetto esterno del fabbricato compresi i particolari dei dettagli edilizi costruttivi ed architettonici, in scala 1:50 e 1:100;
- ❖ sistemazione adeguata a verde privato con piantumazioni di essenze locali e mantenimento delle alberature esistenti per le aree asservite da non edificare;
- ❖ relazione tecnica contenente indicazioni precise sullo stato di fatto e sulle opere in progetto, compreso il sistema di esecuzione ed i materiali da impiegare, sulla sicurezza degli impianti relativa ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della legge 05.03.1990 n° 46 e relativo regolamento di attuazione e sulla conformita' alla normativa igienico-sanitario, allegando tutto cio' che puo' essere utile per la comprensione degli elaborati grafici;
- ❖ scheda riportante tutte le limitazioni ed i vincoli vigenti (ad esempio distanze dai confini, dai cigli stradali, dai fabbricati, dai cimiteri, vincolo idrogeologico, ecc.);
- ❖ limitatamente ai casi in cui e' prevista, l'eventuale richiesta/obbligo di convenzionamento;
- ❖ in caso d'intervento consistente nella realizzazione di parcheggi pertinenziali dovra' essere specificato se lo stesso e' o meno in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 9.1 comma della legge 122 del 1989 e s. m. ed i.
- ❖ l'elenco dei documenti e/o degli elaborati allegati.

Inoltre per i soli interventi di ampliamento o sopraelevazione consentiti e' indispensabile allegare uno o piu' fotomontaggi del fabbricato oggetto d'intervento inserito nella cortina edilizia circostante, indicativo di tutti i prospetti interessati.

Limitatamente agli interventi previsti per i fabbricati diruti, soffocati da vegetazione infestante, e' necessario prevedere un intervento di pulizia del terreno e contestualmente constatare, alla presenza di un tecnico comunale, la situazione volumetrica preesistente per la ricostruzione del volume all'interno dei muri perimetrali o anche con altra forma e posizione.

Qualora trattasi di strade deve essere indicato il profilo longitudinale e le sezioni trasversali in ogni punto caratteristico e, comunque, con intervallo non superiore a mt. 20,00, in scala non inferiore a 1:200, riportanti le quote attuali del piano di campagna, quelle di progetto, le pendenze, le caratteristiche tecniche di tutte le curve, l'indicazione dei manufatti progettati, l'evidenziazione degli sbancamenti previsti con colorazione in giallo e dei riempimenti progettati con colorazione in rosso. Dovranno essere presentate anche le sezioni tipo in scala 1:50, riportanti le esatte dimensioni della sede stradale e di tutte le opere accessorie ed impianti previsti, sia sotterranei che fuori terra.

Qualora trattasi di manufatti quali muri di sostegno, di sottoscarpa, di controripa, ecc., sia a se' stanti sia come opere accessorie ad interventi edilizi, infrastrutturali e di sistemazione di aree, un numero sufficiente di sezioni verticali atte ad illustrare le opere previste in scala non inferiore a 1:200, effettuate trasversalmente alle opere stesse e/o secondo le linee di maggiore acclività del terreno, riportanti lo stato attuale del piano di campagna e le sue eventuali previste modifiche, nonché le esatte dimensioni delle opere progettate.

Tali elaborati devono sempre essere integrati da:

- ❖ piano finanziario di massima o computo metrico estimativo delle opere da eseguirsi per il calcolo del costo di costruzione;
- ❖ relazione tecnica concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della legge 5.03.1990 n. 46;
- ❖ relazione tecnica dell'impianto termico e documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalle leggi n° 9 e 10 del 1991 e regolamenti di attuazione;
- ❖ criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno ed opere di fondazione ai sensi della legge 02.02.1974 n. 64;
- ❖ risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici ai sensi del D.M. 21.01.1981 (art. A3 delle norme tecniche ad esso allegate);
- ❖ consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame sia che si tratti di un semplice allacciamento, sia che si tratti di una realizzazione ex novo;
- ❖ relazione tecnica che dovrà comprendere esplicitamente l'adeguamento alle altre disposizioni di legge (normativa antincendi, barriere architettoniche, allacciamenti alle reti di urbanizzazione, normativa antisismica, ecc.) e la conformità asseverata degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, alle norme sanitarie e/o di sicurezza;
- ❖ dichiarazione di utilizzare materiali conformi a quelli previsti dal regolamento Edilizio e di rispettare gli altri eventuali obblighi di legge;

Può essere prevista inoltre una autorizzazione specifica del Sindaco, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata, espressa in maniera autonoma e distinta dal provvedimento di concessione edilizia od autorizzazione per alcuni interventi:

- ❖ nuove facciate dipinte con i motivi tradizionali o murali;
- ❖ sistemazione di parti contigue interessanti più proprietà (accessi falsati, chiusura di cavelli, arredo urbano di privati, ecc.).

La richiesta di questa specifica autorizzazione deve essere corredata da una documentazione grafica in scala non inferiore a 1:100 e con particolari costruttivi decorativi in scala non inferiore a 1:20.

La concessione edilizia, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 24 del 1987, è subordinata alla stipula di una convenzione per atto pubblico, trascritta a cura e spese dei soggetti attuatori nei registri immobiliari della competente Conservatoria, tra concessionario ed A. C., nella quale sono disciplinati gli obblighi posti a carico del concessionario, dei suoi aventi causa e le sanzioni per la loro inosservanza.

La convenzione è obbligatoria nei casi:

- ❖ previsti dagli strumenti urbanistici attuativi;
- ❖ di cambiamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica;
- ❖ di riduzioni tipologiche con aumento della capacità insediativa (trasformazione di un unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ecc.);
- ❖ di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, ove del caso, di urbanizzazione secondaria e/o di allacciamento sia da parte dei privati sia da parte dell'Amministrazione Comunale alle reti esistenti ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano.

La convenzione deve prevedere:

- ❖ la cessione gratuita oppure il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e/o di allacciamento delle reti. E' consentito lo scomputo pro quota per interventi attuati da piu' concessionari insieme;
- ❖ l'assunzione a carico del/dei concessionari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e/o di allacciamento, eventualmente con lo scomputo per quote;
- ❖ i criteri, le tipologie, i materiali delle opere di urbanizzazione e/o degli allacciamenti, come indicati dall'A.C. da eseguirsi a carico del concessionario;
- ❖ i termini di cessione delle aree e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, che dovranno essere, per la parte spettante al concessionario, contestuali all'ultimazione degli interventi nel caso di realizzazione delle opere;
- ❖ i termini entro i quali devono essere corrisposti gli oneri per le opere di urbanizzazione, riferiti a tutta o ad una parte, nel caso che sia invece l'A.C. a realizzare completamente o parzialmente le opere di urbanizzazione;
- ❖ i criteri di indicizzazione, al momento del pagamento degli oneri nella misura dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali;
- ❖ le garanzie finanziarie da prestarsi in forma fidejussoria, presso gli Istituti di credito stabiliti dall'A.C. per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e/o di allacciamento in misura non inferiore al 50% degli oneri dovuti;
- ❖ le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza agli obblighi della presente convenzione.

Anche gli interventi degli annessi rustici nelle zone agricole mediante piano di sviluppo aziendale sono soggetti a specifica convenzione, ma tale convenzione e' disciplinata dall'articolo 12. 1. e) delle norme tecniche d'attuazione.

Altri meccanismi di convenzionamento, diversi da quelli previsti dall'art. 16 della L.R. n° 24 del 1987 sono consentiti tra i privati nel caso interessino piu' proprieta' contigue per i seguenti interventi:

- ❖ sostituzione/manutenzione degli accessi sfalsati;
- ❖ riorganizzazione delle facciate allo stato originario;
- ❖ proposta per le facciate cieche (apertura di finestre, disegno di murales, ecc.);
- ❖ ricomposizione delle coperture;
- ❖ possibile chiusura a lucernaio dei cavedi;
- ❖ ridistribuzione interna delle proprieta' (per es. da alloggio verticale ad alloggio orizzontale, mantenendo una o piu' scale originarie, se architettonicamente interessanti);
- ❖ sistemazione delle aree libere di pertinenza ed utilizzo dei cunicoli di aerazione su cui prospettano fabbricati diversi;
- ❖ pavimentazione dei percorsi pedonali e degli spazi collettivi.

Tra privati ed Amministrazione Comunale sono previsti meccanismi di convenzionamento per i seguenti interventi:

- ❖ quelli indicati in precedenza tra i privati quando sia interessata anche l'Amministrazione Comunale;
- ❖ sistemazione della segnaletica turistica o di targhe informative;
- ❖ soluzioni di arredo urbano.

7.4. - Strumenti Urbanistici Attuativi

Gli elaborati degli Strumenti Urbanistici Attuativi sono quelli espressamente previsti dall'art. 3 della L. R. 08.07.1987, n° 24.

Art. 8 - Esame della domanda e rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia

La procedura di rilascio della concessione edilizia è disciplinata dall'art. 4 della Legge n° 493 del 04.12.1993 come modificata dall'art. 2, comma 60 della L. 23.12.1996 n° 662, fermo restando l'osservanza di ogni altra disposizione in materia.

Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della concessione edilizia, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

- ❖ acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio della concessione edilizia dalla legislazione vigente quali a titolo esemplificativo:

- a) l'autorizzazione ai sensi delle leggi 01.06.1939 n° 1089 e 29.06.1939 n° 1497 per gli edifici vincolati o in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione in tale senso;
 - b) il nulla osta di cui all'art. 21 della L.R. 22.02.1995 n° 12;
 - c) l'autorizzazione per i terreni assoggettati a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923,
 - d) il nulla osta in materia di prevenzione incendi.
- ❖ pagamento del contributo concessorio commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione di cui all'art. 3 della L. 27.01.1977 n° 10 e delle disposizioni regionali L.R. 07.04.1995 n° 25 e L.R. 08.07.1996 n° 28 e prestazione di idonee garanzie sotto specie di fidejussione bancaria o polizze cauzionali - assicurative, ecc.) in caso di rateizzazione;
 - ❖ presentazione di apposito progetto, o in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrata delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'art. 9, 1° comma della L.R. 07.04.1995 n° 25 nei casi in cui in presenza d'intervento d'insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi [art. 7, comma 1, lettera e) stessa legge] le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;
 - ❖ in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di atto d'impegno e di computo metrico estimativo dai quali risultino l'accettazione delle modalità e delle garanzie stabilite dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 13, comma 5 della L. R. 07.04.1995 n° 25 nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'art. 12 comma 2 della L. R. 25 del 1995;
 - ❖ relazione tecnico-illustrativa con la quale venga dimostrata la riconducibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia ad una delle fattispecie previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 13 comma 5 L. R. 07.04.1995 n° 25 ai fini dell'applicazione dello sconto del contributo di concessione edilizia, qualora con detto provvedimento consiliare siano state previste più categorie di ristrutturazione a questi fini;
 - ❖ richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione ai sensi dell'art. 7 della L. 27.01.1977 n° 10 e provvedimenti regionali in attuazione.

In caso di nuovi fabbricati l'asservimento dei terreni a tal fine necessari ed individuati nello estratto di Mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione a favore del Comune consegue quale effetto naturale del relativo titolo edilizio o in alternativa mediante atto notarile regolarmente trascritto; tali asservimenti devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune. La Civica Amministrazione ha comunque la facoltà in alternativa di quanto sopra, di subordinare all'atto di rilascio della concessione edilizia l'efficacia della stessa all'asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari.

La concessione rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione paesistico/ambientale di cui all'art. 7 della legge 29.06.1939 n° 1497, a termini dell'art. 2 della L.R. 18.03.1980 n° 15 e s. m. ed i., è comunicata al Ministero dei Beni Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, quinto comma del D.L. 312/1985, come convertito in legge 8.08.1985 n° 431 con i relativi allegati.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione edilizia viene data notizia da parte del Sindaco ai sensi dell'art. 31 comma 9 della L. 17.08.1942 n° 1150 e s. m. ed i. mediante affissione delle stesse per estratto all'albo pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

Nell'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori previsti dall'art. 4 della L. 27.01.1977 n° 10

Chiunque può, ai sensi dell'art. 31 comma 9 della L. 1150 del 1942, previa presentazione di domanda indirizzata al Sindaco, prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia stessa se ritenuta in contrasto con la normativa vigente o le previsioni urbanistiche.

Art. 9 - Validità della concessione edilizia

La concessione si intende, in ogni caso, rilasciata al proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o a chi abbia titolo per richiederla, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi ad ogni effetto e causa e con la precisa osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia, ancorchè non espressamente richiamate nell'atto di concessione.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile oggetto dell'intervento.

La concessione è personale e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione in conformità della legge 28.01.1977, n° 10. La concessione è gratuita per gli interventi elencati all'art. 9 della citata legge 28.01.1977, n° 10. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa mediante voltura.

Per la voltura della concessione, dovrà essere avanzata al Sindaco, regolare domanda in bollo, allegando la concessione originaria. La domanda di voltura dovrà essere controfirmata, escluso il caso di trapasso agli eredi, dal precedente titolare della concessione medesima per rinuncia e dovrà essere corredata da copia dell'atto di trapasso o di documento equipollente.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine fissato nella relativa concessione, termine che non potrà essere superiore ad un anno. Trascorso infruttuosamente tale termine la concessione si intende decaduta. Potrà esserne richiesto il rinnovo, assoggettandosi, il richiedente, all'integrazione del contributo per opere di urbanizzazione e costo di costruzione, per i casi in cui è dovuto, per eventuali maggiorazioni verificatesi nel frattempo, mediante presentazione di domanda in bollo, allegando la concessione originaria ed il progetto ad essa allegato.

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere superiore ai tre anni dalla data della notifica, salvo che detto termine venga prorogato ai sensi dell'art. 4, quarto comma della legge n. 10/1977 con motivato provvedimento, per i fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

Art. 9 bis - Opere soggette ad autorizzazione edilizia

Nei confronti dei progetti di opere soggette a norma della vigente legislazione in materia di autorizzazione edilizia operano in quanto applicabili le disposizioni di cui all'art. 9 ter.

L'autorizzazione edilizia decade qualora le relative opere non vengano iniziate ed ultimate nei termini ivi indicati fermo restando il disposto di cui all'art. 31, 11° comma della L. 1150/1942 e s.m. ed. i. La decadenza dell'autorizzazione edilizia deve essere dichiarata dal Sindaco con apposito atto da notificarsi agli soggetti interessati.

Art. 9 ter - Opere soggette a denuncia di inizio attività

Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio della concessione o dell'autorizzazione la mera denuncia di inizio attività, l'interessato deve fornire a corredo di detta denuncia quanto segue:

- ❖ autocertificazione che non ricorrono le condizioni previste dall'articolo 2 comma 60 della L. 23.12.1996 n° 662 e s. m.;
- ❖ descrizione dell'opera ed ubicazione dell'area relativa;
- ❖ generalità, firma ed indirizzo del proprietario dell'area e dell'immobile o di chi abbia titolo ad eseguire l'intervento;
- ❖ generalità, firma, numero ed estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista ed ove necessario del direttore dei lavori;

- ❖ relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata ed al regolamento edilizio vigente;
- ❖ certificato catastale della proprietà rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;
- ❖ elementi progettuali.

Gli elaborati progettuali sono costituiti da:

- 1) documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento;
- 2) planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100;
- 3) prospetti in scala 1:100;
- 4) sezioni in scala 1:100 con indicazioni delle principali dimensioni;
- 5) tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
- 6) documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della Legge 05.03.1990 n° 46 e relativa normativa di attuazione.

Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- ❖ larghezze esterne ed interne di ogni locale;
- ❖ larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- ❖ spessore dei muri;
- ❖ altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massime, medie, minime;
- ❖ spessore dei solai;
- ❖ altezza del fabbricato.

Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia stata presentata denuncia di attività al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente legislazione.

Art. 10 - Vigilanza sulle costruzioni

La copia della concessione edilizia, dell'autorizzazione, ecc. ed il progetto approvato devono essere tenuti in cantiere per permettere ai tecnici comunali di effettuare gli opportuni controlli. Non potranno essere realizzate opere prima che siano stati controllati dall'Ufficio Tecnico le quote di imposta e gli allineamenti riferiti a punti fissi di perimetro e di livello.

La vigilanza sulla conformità dell'attività urbanistica edilizia è effettuata dal Sindaco e dalle Autorità competenti in materia secondo le disposizioni contenute nel Capo I della legge 28.02.1985 n° 47 e nel titolo II, capo I della L.R. 6.04.1987 n° 7 anche ai fini, ove ne ricorra il caso, dell'assunzione dei provvedimenti cautelari e dell'applicazione delle sanzioni ivi previste; tale inosservanza può essere riferita sia alle norme prescritte, sia alle modificazioni esecutive (materiali da impiegare, tipologie, ecc.).

Tale vigilanza è effettuata durante la visita di idoneità all'uso, anche sulle costruzioni ultimate, alla presenza del direttore dei lavori. Ogni visita deve essere verbalizzata con attestazione firmata dai presenti.

Qualora il Sindaco, tramite gli organi comunali preposti alla vigilanza, accertasse nel corso della realizzazione delle opere eseguite dalle amministrazioni statali una violazione urbanistica od edilizia, è tenuto ad informare immediatamente il Presidente della Giunta Regionale ed il Ministero dei Lavori Pubblici ai fini dell'adozione dei provvedimenti di loro rispettiva competenza a termini dell'art. 5 della legge 47/1985.

Art. 11 - Opere prescritte d'autorità

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati.

Il Sindaco, oltre che adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano costruzioni pericolose per la pubblica incolumita' o pregiudizievoli sotto il profilo igienico puo' far eseguire direttamente le opere atte ad eliminare il pericolo, opere il cui costo deve essere rimborsato dal proprietario dell'immobile, ove questi non provveda nei termini stabiliti.

Salva la competenza del Sindaco relativa alla vigilanza sulle costruzioni, e' mandato della Commissione Edilizia vigilare affinche' non si eseguano brutture e scontri architettonici e stilistici, conciliando il principio della liberta' e l'interesse dei singoli proprietari con l'abbellimento e il decoro della citta' ed il pubblico vantaggio.

A questo effetto potranno promuoversi dal Sindaco verifiche ed ispezioni alle opere in corso sia da parte di privati che da pubbliche Amministrazioni.

Art. 12 - Opere urgenti

I proprietari sono tenuti all'immediata riparazione di quelle parti di fabbricato, che minaccino rovina e dell'apposizione a loro carico, delle penalita' in caso di frapposto ritardo, con il procedimento di cui all'art. 76/153 (?) della L. sui LL.PP. e con le modalita' previste dalla L. Comunale e Prov. T.U. 03.03.1934 n. 383 e s. m. ed i.

Nel caso si prospettasse la necessita' di eseguire lavori di evidente urgenza per garantire la incolumita' delle persone, il proprietario, o avente titolo, puo' iniziarli dandone preavviso al Sindaco e presentando la domanda volta al rilascio del relativo titolo abilitativo, corredata dai necessari documenti, entro 5 giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti.

Il diniego del prescritto titolo abilitativo, da notificarsi entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, comporta l'abusivita' delle opere eseguite.

Tale diniego puo' essere motivato sia da una verificata inesistente urgenza di esecuzione dei lavori, di cui si richiede il titolo abilitativo, sia dal fatto che tali lavori sono in contrasto con le normative vigenti.

CAPITOLO III - INDICAZIONI PER LA SICUREZZA ED IL FUNZIONAMENTO DEL CANTIERE

Art. 13 - Inizio lavori - Individuazione dei capisaldi - Sospensione dei lavori

Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici cui deve essere riferita la costruzione, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura principale ed i punti di presa dell'acquedotto.

Il concessionario, trascorso tale periodo, puo' iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a mezzo di raccomandata.

Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni con le strutture in c.a. e comunque ricadenti nel disposto della legge 5.11.1971 n° 1086, dovra' essere fatta pervenire al Comune comunicazione dell'avvenuto deposito agli Enti competenti della denuncia di cui all'art. 4 della legge suddetta con l'indicazione del numero dell'avvenuto deposito e, nel corso dei lavori, dovranno osservarsi scrupolosamente le disposizioni della legge medesima.

Ai sensi dell'art. 1, sesto e settimo comma della L.R. n° 4/1975 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione delle opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato della effettuazione della costruzione.

Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che e' tenuto, altresì, a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

L'individuazione di cui sopra viene fatta a spese del richiedente e l'importo e' stabilito forfettariamente in misura pari a 20 volte il valore della carta legale per il periodo in corso.

Qualora nel corso delle operazioni di individuazione dei capisaldi di riferimento vengano riscontrate tangibili difformità tra la situazione altimetrica del sito e la rappresentazione di esso nella documentazione progettuale, si ricorrerà ai normali rimedi giuridici previsti dalla vigente legislazione.

Delle operazioni di campagna sarà redatto apposito verbale a cura del concessionario o del direttore dei lavori, che sarà sottoscritto con valore di impegno dal concessionario, dal direttore dei lavori e dal funzionario intervenuto alla individuazione. Nell'ambito dello stesso verbale il concessionario indicherà la data esatta di inizio lavori.

Il Sindaco, qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e delle modalità esecutive ordina l'immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32 della L. 1150/1942 con riserva di provvedimenti definitivi che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, nonché delle sanzioni previste a riguardo dalle vigenti leggi.

In qualsiasi caso si renda necessaria la sospensione dei lavori, deve essere data comunicazione, da parte del titolare della Concessione, all'Amministrazione Comunale specificando lo stato di avanzamento dei lavori. Analogamente deve essere comunicata la ripresa dei lavori. Nel caso di interruzioni per qualsivoglia ragione, dovranno comunque essere eseguite le opere necessarie per evitare ogni pericolo.

Altre disposizioni particolari possono essere stabilite o concordate in caso di situazioni climaticamente avverse.

Art. 14 - Direttore dei lavori - Costruttore

Il titolare della concessione edilizia, dell'autorizzazione e delle opere interne eseguite ai sensi dell'art. 26 della L. 47 del 1985, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere comunicata tempestivamente al Sindaco con le modalità indicate in precedenza.

Il titolare della concessione di edificare, il committente, il costruttore e il direttore lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente dall'art. 6 della Legge 28.02.1985 n° 47 o nell'autorizzazione o non conformi alla relazione delle opere interne o nella individuazione dei capisaldi di impostazione.

Art. 15 - Cartello indicatore

All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocato un cartello contenente almeno le seguenti informazioni:

- a) generalità e domicilio del titolare della Concessione o dell'autorizzazione;
- b) generalità e domicilio dei progettisti suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici e geotecnici, impianti);
- c) generalità e domicilio del direttore dei lavori;
- d) ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
- e) estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire, comprensivi anche degli elaborati registrati al protocollo per le opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47 del 1985.

All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione. Tale copia deve comunque essere messa in sito a disposizione dell'Autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia.

La mancata apposizione del cartello indicatore comporta sanzione amministrativa.

Per le opere pubbliche il cartello deve essere conforme alle disposizioni della Circolare Min. LL.PP. 1.06.1990 n. 1729/UL.

Art. 16 - Varianti in corso d'opera

Qualora in corso d'opera si ravvisasse la convenienza o la necessità di varianti soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, il committente prima di iniziarne l'esecuzione, deve seguire l'iter procedurale, ottenere la specifica approvazione del relativo progetto e, nel frattempo, sospendere i lavori riferiti alle parti interessate alla variante stessa.

E' fatta eccezione per gli interventi resi necessari ed urgenti da accertate condizioni di pericolosità.

L'inosservanza di tale disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Capo I della legge 28.02.1985 n° 47 salvo il disposto di cui al relativo articolo 15.

Tale articolo va integrato con i riferimenti normativi di cui alla Legge 662 del 23.12.1996 articolo 15 e della Legge 18.11.1998 n° 415.

Art. 17 - Ultimazione dei lavori - Abitabilità o agibilità

Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di abitabilità di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 n° 1265 come modificato dal D.P.R. 22.04.1994 n° 425 ovvero di agibilità gli interventi:

- a) di nuova costruzione;
- b) di recupero del patrimonio edilizio esistente costituiti da:
 - ❖ ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;
 - ❖ ristrutturazione edilizie che interessino interi edifici o interi corpi scala;
 - ❖ interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili.
- c) concretanti mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che comportino la trasformazione dell'immobile ai fini produttivi (industria e commercio) e viceversa.

Il titolare della concessione edilizia, ultimati i lavori deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando, ove necessario, l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'articolo 7, comma 2 della L. R. 01.09.1982 n° 38.

Alla domanda deve essere allegato:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato o a struttura metallica redatto a norma dell'art. 2 del D.P.R. 22.04.1994 n° 425;
- b) dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile presentata dal direttore dei lavori a norma dell'art. 3 del D.P.R. 22.04.1994 n° 425 e restituita dagli uffici catastali con la attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la sua responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato anche con riferimento alle sue indicazioni di carattere geologico e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché l'osservanza delle norme geotecniche;
- d) dichiarazione rilasciata da tecnici abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla Legge 27.12.1941 n° 1570 e s. m. ed i. sulla prevenzione degli incendi;
- e) dichiarazione rilasciata da tecnici abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla Legge 09.01.1991 n° 10 sulle caratteristiche degli impianti termici;
- f) dichiarazione rilasciata da tecnici abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla Legge 05.03.1990 n° 46 sulla sicurezza degli impianti in genere;

- g) certificato di collaudo riguardante il soddisfacimento dei requisiti prestazionali anche in riferimento al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Sindaco sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda rilascia il certificato di abitabilità e sempre entro detto termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali e/o della competente Unità Sanitaria Locale per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio dell'A.C., trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata; in tal caso l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso si verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dall'A. C. per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente; detto termine una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Art. 18 - Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso del Sindaco, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia e dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale per eventuali ripristini.

Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

Allo scadere dell'autorizzazione il concessionario e' tenuto a ripristinare lo stato del suolo pubblico. L'autorizzazione e' subordinata all'adempimento delle formalità richieste.

Il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale, e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, quando lo consentano le normative vigenti e le esigenze della viabilità.

Il Sindaco può consentire l'occupazione del sottosuolo stradale con canalizzazioni idriche, elettriche, oppure la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge 122 del 1989.

Il concessionario oltre al pagamento dei contributi prescritti, e' tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia reso in alcun modo difficile o pericoloso il pubblico transito.

Per eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo o per qualsiasi altro motivo, si dovrà richiedere speciale autorizzazione al Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione e' subordinato al pagamento del relativo contributo ed al deposito a garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale l'Amministrazione Comunale si rivarra' delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione sarà eseguito d'ufficio a spese del titolare stesso.

Art. 19 - Sicurezza del cantiere

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. n° 3 del 1988 in attuazione del titolo I della legge 22.02.1974 n° 64 nonché per gli interventi in zone dichiarate sismiche quelle di cui al titolo II della stessa legge.

Per le strutture in cemento armato o in ferro sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della L. n° 1086 del 05.11.1971, in particolare quelle relative alla documentazione di cantiere. Tali opere sono soggette a denuncia agli Enti competenti e a collaudo.

I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformita' alle disposizioni di legge vigenti in materia (si veda in particolare il D.P.R. 07.01.1956 n° 164 e s. m.ed i.).

Il cantiere ubicato in zona abitata, prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato con assito decoroso alto almeno due metri e mantenuto libero da materiali inutili o di pericolo per le persone e non deve determinare pericolo per la pubblica incolumita'.

Le recinzioni ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso, anche durante la notte.

I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore ai 2,50 mt.

Gli spazi pubblici nelle vicinanze del cantiere devono essere tenuti sgombri da macerie.

Montaggio e smontaggio dei ponteggi metallici devono essere conformi alle disposizioni del regolamento emanato con D.M. Lav. Prev. Soc. 22.05.1992 n. 466. Qualora si tratti di ponti a sbalzo sul piano della strada, l'altezza, dal punto piu' alto del suolo al punto piu' basso dell'armatura del ponteggio, non potra' essere inferiore a mt. 4,00.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali sia durante i lavori, sia nel tragitto di trasporto verso l'apposita discarica.

Nel caso di lavori esterni, anche di lieve entita', ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'istallazione di apposite transenne e segnalazioni.

Il cantiere deve essere provvisto di un razionale WC con lavabo, o quanto meno deve essere dimostrata la disponibilita' di uso di un servizio igienico esistente nelle immediate vicinanze.

Il costruttore deve mantenere costantemente pulita la via pubblica su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze. Le materie provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, devono essere trasportate entro cinque giorni. I mezzi di trasporto devono evitare qualsiasi spargimento di materiale lungo tutto il percorso.

Art. 20 - Scavi, sbancamenti e demolizioni

Scavi e sbancamenti sono quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

In qualunque scavo, demolizione e ricostruzione, dovranno essere usate le cautele ed i mezzi d'opera valevoli ad impedire qualunque danno, disturbo o pericolo alle persone, alle cose ed alle proprieta' confinanti.

Tutti i lavori che possono produrre polvere e caduta di materiali verso il suolo pubblico, d'uso pubblico o privato, dovranno essere fatti con sufficienti ripari che possano completamente proteggere i cittadini da ogni danno o pericolo, ed in caso di demolizione si dovra' evitare il sollevamento di polvere prodotto dal movimento dei materiali, nonche' la caduta di materiali voluminosi e pesanti con conseguenti scosse del terreno e possibile danneggiamento a fabbricati vicini.

Le targhe stradali, i numeri civici ed ogni infisso di proprieta' del Comune, di Enti pubblici o di privati, devono essere consegnati ai relativi proprietari prima di iniziare le demolizioni.

Per l'esecuzione di scavi di sbancamento si richiedono calcoli di stabilit  dei fronti di scavo ed eventualmente dei versanti, come previsto dal D.M. 11.03.1988, sezione G.

CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 21 - Norme igieniche per il suolo. Isolamento degli edifici dall'umidit  del terreno.

I terreni di propriet  privata, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, anche a pubblico transito, devono essere tenuti costantemente liberi da ristagni d'acqua a cura dei proprietari, provvedendo, ove occorra, ad eseguire opportuni canali di scolo, che devono essere mantenuti in buono stato di funzionamento.

E' proibito costruire nuovi edifici su di un terreno che abbia avuto la funzione di deposito di immondizie, di letame e di altre materie inquinanti, putrescibili o insalubri se non dopo idonea opera di bonifica ed accertamenti eseguiti dall'A.C.

Per l'esecuzione di reinterri o colmature e per la costruzione di murature di edifici e' vietato utilizzare materiale di demolizione comunque inquinato. Il riutilizzo degli inerti derivanti da demolizioni edilizie puo' essere consentito solo nel caso che siano conosciute:

- ❖ la composizione dei singoli scarti;
- ❖ le possibili relazioni di sinergia tra i prodotti utilizzati;
- ❖ le caratteristiche del prodotto ottenuto.

(Si veda a proposito la rivista Costruire n  133 p. 93 articolo specifico sui rifiuti di cantiere e sul loro riutilizzo).

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidit  del suolo; in particolare tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile; deve inoltre essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Di norma il solaio piu' basso deve essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando cio' attraverso una relazione idrogeologica, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

I locali abitabili devono avere, indipendentemente dalla quota di pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, che assicuri il deflusso di eventuali acque di infiltrazione.

Nel caso di terreno in pendio gli edifici potranno essere addossati su un solo lato al terreno circostante a condizione che da esso siano separati da una intercapedine larga almeno cm. 50, la cui base sia al di sotto del solaio abitabile di almeno 40 cm e sia munita di cunetta di raccolta e deflusso delle acque di infiltrazione.

In tale intercapedine non potranno essere aperte finestre se non per l'aerazione di eventuali locali per i servizi igienici e ripostigli.

Intorno alla fondazione dei muri di perimetro degli edifici si deve eseguire un'intercapedine che li separi dal terreno circostante, della larghezza sul fondo di almeno cm. 70 sottostante con fondo stesso di almeno 50 cm. dal livello del pavimento del piano della quota piu' bassa.

L'intercapedine deve essere convenientemente sistemata per l'allontanamento delle acque di infiltrazione, abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulitura. Inoltre essa non potra' raccogliere acque meteoriche ne' di altra natura, se non convogliate in opportune tubazioni impermeabili, nel qual caso dovra' avere larghezza sul fondo non minore di cm. 70.

Per eseguire un'intercapedine lungo il suolo stradale dovrà essere ottenuta la preventiva concessione dall'Amministrazione comunale, previa stipula di una convenzione fra il Comune e l'interessato che fissi le seguenti condizioni:

- a) Il concessionario si impegna a costruire a perfetta regola d'arte ed a mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali e la copertura dell'intercapedine, riparandoli ogni qualvolta occorresse o rifacendoli anche totalmente se per qualsiasi motivo non risultassero sufficienti a sostenere le spinte del terreno stradale. Se il concessionario non provvedesse tempestivamente quanto sopra, l'Amministrazione comunale vi provvederà d'ufficio a spese del concessionario secondo le procedure di legge.
- b) L'intercapedine non potrà avere altra destinazione che quella di permettere la circolazione dell'aria intorno al muro perimetrale della casa, rimanendo vietata qualsiasi comunicazione tra l'intercapedine e l'interno dell'edificio. Il concessionario può richiedere di illuminare l'intercapedine con una o più griglie opportunamente dimensionate.
- c) Il concessionario si impegna a pagare al Comune per la concessione di utilizzazione di sottosuolo stradale una tassa annua in base ad apposita tariffa stabilita dall'Amministrazione comunale. In caso di mancato pagamento il Sindaco potrà revocare la concessione, senza pregiudizio dei mezzi fiscali consentiti dalla legge per conseguire il pagamento delle somme dovute.
- d) Il Comune ha la facoltà di revocare in qualunque momento, per comprovati motivi di necessità o per il motivo di cui al comma precedente, la concessione, senza che il concessionario possa pretendere alcuna indennità. In tal caso il concessionario dovrà a sue spese provvedere con materiale adatto a colmare l'intercapedine, in modo da formare un suolo stradale solido e compatto come quello circostante.
- e) Se il Comune dovesse variare la livelletta del suolo stradale circostante l'intercapedine, o la pavimentazione sovrapposta, il concessionario dovrà eseguire tutte le opere d'adeguamento dell'intercapedine e della sua copertura, senza pretendere alcuna indennità. Nel caso che i lavori non fossero eseguiti a dovere, per quanto previsto nel presente comma ed in quello precedente, l'Amministrazione comunale provvederà direttamente d'ufficio a spese del concessionario.
- f) Il Comune non assume responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o di umidità dal suolo stradale, o da canalizzazioni esistenti nel sottosuolo stradale, o da lavori eseguiti nella sede stradale. Il concessionario manleva il Comune da pretese di terzi per danni o disturbi in dipendenza della concessione.
- g) La convenzione dovrà essere stipulata e trascritta a spese del concessionario.

Quando l'edificio è a ridosso di terrapieni o rialzi, la distanza da questi non dovrà essere minore della metà dell'altezza del terrapieno e comunque non minore di metri 2,00. Ai piedi del terrapieno dovrà essere sistemato un canale per il deflusso delle acque.

Qualora lo sterro consenta la realizzazione di una scarpata con pendenza tale da assicurare la stabilità del pendio, è ammessa la realizzazione senza muri di contenimento o con un semplice cordolo di protezione al piede. Le scarpate devono essere piantumate ed inerbite in modo tale da impedirne l'erosione e dovranno essere previste in progetto anche le opere di governo delle acque superficiali necessarie ad allontanare le acque di ruscellamento provenienti dal pendio soprastante.

Art. 22 - Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 in attuazione del Titolo I della Legge 22.02.1974 n° 64 nonché per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al Titolo II della stessa legge:

Le strutture portanti delle costruzioni in genere, di qualsiasi tipo o materiale esse siano, dovranno essere realizzate sulla base del progetto e dei calcoli eseguiti, secondo i principi della scienza delle costruzioni, da tecnici all'uopo abilitati ai sensi delle norme vigenti in materia.

In particolare, sia nella progettazione che nell'esecuzione delle opere in cemento armato precompresso e normale ed a struttura metallica cui si dovrà attenere alle norme di cui alla legge n° 1086 del 5.11.1971.

Le condizioni di carico da adottare per il proporzionamento delle strutture, sono quelle previste dall'ipotesi redatte dal Consiglio Nazionale delle ricerche e quelle particolari prescritte dalle vigenti disposizioni in relazione all'uso dei vari locali.

I solai e le altre strutture orizzontali qualunque siano le tipologie adottate dovranno avere un grado di rigidità tale da evitare inconvenienti di sorta.

Nel caso di costruzioni realizzate con altre tecniche costruttive (prefabbricati, costruzioni in legno, costruzioni in acciaio) devono invece essere conformi alle disposizioni vigenti. Ad es. per costruzioni prefabbricate bisogna fare riferimento al D.M. 3.12.87 e alla Circolare dei LL.PP. 16.03.1989 n. 31104.

Per quanto riguarda invece le opere di sostegno e le fondazioni si fa riferimento al D.M. 11.03.88 e alla Circ. Min. LL.PP. 24.09.88 n. 30483 che contiene le istruzioni applicative alla Legge precedente.

Per quanto riguarda la difesa dagli agenti atmosferici le chiusure esterne verticali ed orizzontali, considerate nel loro complesso e particolarmente nei giunti e negli infissi, debbono essere realizzate in modo da assicurare che non possano verificarsi, attraverso di esse, infiltrazioni di acqua piovana.

Dette infiltrazioni non dovranno verificarsi anche quando sulla facciata esterna si eserciti una pressione statica di mm. 50 di colonna d'acqua. Per quanto riguarda l'impermeabilità all'acqua la chiusura esterna sottoposta, per un periodo di tre ore alla pressione statica di cui sopra, non dovrà presentare un aumento di peso superiore a 5‰ (si legga 5 per mille).

Tutti gli impianti e le apparecchiature installate nelle costruzioni dovranno essere tali da non causare danni diretti o indiretti alle persone. Nella loro installazione dovranno essere osservate tutte le norme vigenti in materia.

In particolare dovranno essere osservate:

- 1) Le norme del Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.) per tutte le installazioni elettriche;
- 2) Le norme vigenti per quanto riguarda l'esecuzione degli impianti di riscaldamento, di cucina, di lavanderia, ecc.;
- 3) Le norme vigenti per la difesa contro l'inquinamento;
- 4) Le norme vigenti per la protezione contro gli incendi;
- 5) Le norme vigenti per la prevenzione degli infortuni sia sul lavoro e sia nelle costruzioni;
- 6) Le norme dell'art. 7 del D.M. 5.07.1975 sulla proibizione dell'installazione di impianti a fiamma libera nei locali da bagno sprovvisti di apertura all'esterno.

Art. 23 - Norme progettuali per gli edifici: caratteristiche tecniche delle opere edilizie interne rispetto ad altezze, superfici, fattori di illuminazione, igiene, aerazione ed acustica

Campo di applicazione

Le norme di cui al presente Titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non abitabili o agibili.

La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e di controllo del sistema tecnologico.

Nel caso si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da salvaguardare ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitari dell'A.S.L. competente per territorio.

a) soppalchi e controsoffitti

I soppalchi costituenti locali accessori e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile devono:

1. avere superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
2. avere altezza interna utile non superiore a 2,40 m;
3. rispettare nella parte sottostante le disposizioni igieniche edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

I soppalchi costituenti locali abitabili o agibili devono avere:

- A) nel caso di abitazioni:
 1. superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
 2. altezza interna utile non inferiore a 2,70 metri o 2,55 metri per gli edifici posti a quota superiore a 1000 metri sul livello del mare;
 3. rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni nel presente titolo;
- B) nel caso di locali commerciali ed artigianali:
 1. superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
 2. altezza interna utile non inferiore a 3,00 metri o 2,70 metri per gli edifici posti a quota superiore a 1000 metri sul livello del mare;
 3. rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo;
 4. la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento modello 35) del locale a cui è annesso;

In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzate controsoffittature purchè le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo aperto tali da permettere un idoneo passaggio d'aria.

b) Scale interne

Le scale interne esistenti che presentano elementi voltati o altri elementi di pregio non possono essere modificate, ne' posizionate diversamente.

Quelle in legno o in muratura o in metallo possono essere mantenute allo stato di fatto, demolite, ricostruite, accorpate in altro modo, anche eventualmente interessando piu' unita' immobiliari contigue, purchè non alterino altri elementi di pregio (per es. bucando locali voltati, ecc.) e non siano posizionate all'esterno.

Le scale contigue di accesso ai piani superiori, in funzione di piu' unita' immobiliari possono dar luogo ad un accordo - convenzione tra privati per l'accorpamento delle scale stesse. Il conseguente aumento di superficie delle singole unita' immobiliari non e' in contrasto con le norme del presente Piano ne' soggetto ad oneri.

Possono essere realizzate con prodotti artigianali o industriali o direttamente in muratura: la soluzione ottimale e' da valutarsi caso per caso. Intervento innovativo all'interno della singola unita' immobiliare puo' essere l'utilizzo di scale con struttura a vista in metallo, realizzata con la semplice pedata, prive di alzata: in questo modo viene accentuato il fattore d'illuminazione tra i vari piani.

c) Altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali

Ai sensi dell'art. 1 del D.M. San. 5.07.1975 sia per gli interventi di nuova realizzazione che per quelli di ristrutturazione relativi ad interi corpi scala, l'altezza minima interna dei locali sopra indicati non deve essere inferiore a mt. 2,70, riducibile a mt. 2,40 per locali accessori, salvo quanto diversamente stabilito dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi per gli interventi di ristrutturazione di cui sopra.

Nei locali con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna e' di mt. 2,00, mentre quella media non deve essere inferiore a mt. 2,70.

Ai sensi dell'art. 43, ultimo comma, della Legge 457/1978, non si applicano le disposizioni vigenti relative alle altezze interne per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

d) Altezza minima interna dei locali pubblici, di uso pubblico e/o commerciale

Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore a mt. 3,00, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 metri:

Per gli edifici esistenti la misura di cui sopra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strumentali degli edifici stessi.

e) Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione e ristrutturazione

Ai sensi degli artt. 2 e 3, secondo comma del D.M. San. 5.07.1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie utile abitabile, compressiva dei servizi, non inferiore a mq. 40 e non inferiore a mq. 60, se per due persone.

f) Cucine o posti cottura nei locali abitabili di nuova realizzazione e di ristrutturazione

Le cucine devono essere dotate di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per il convogliamento dei vapori e dei fumi di combustione.

Ai sensi dell'art. 6 del D.M. San. 5.07.1975 il posto cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

g) Stanza da bagno nei locali abitabili di nuova realizzazione

Ai sensi dell'art. 7 del D.M. San. 5.07.1975, per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere accessibile da un locale di disimpegno e deve essere dotata dei seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

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

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

Sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di latrine esterne ai muri perimetrali degli edifici, posti su terrazzi e/o balconi. In caso d'intervento devono essere demolite senza alcuna possibilita' di recupero volumetrico.

h) Temperature ed umidita' dei locali di abitazione di nuova realizzazione.

Ai sensi dell'art. 4, secondo e terzo comma D.M. San. 5.07.1975, e della L. n° 10 del 09.01.1991 e successive modificazioni ed integrazioni la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi C, tenendo conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

Nelle condizioni di occupazione e di uso di alloggi le superfici interne delle parti opache della parete non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

i) Fattore luce e superfici finestrate nei locali abitabili di nuova costruzione.

Ai sensi dell'art. 5, secondo comma, D.M. San. 5.07.1975, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoio, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

l) Condizioni acustiche

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da

impianti o apparecchi installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi attigui o da locali o spazi destinati a servizi comuni.

E' importante che i requisiti acustici degli edifici siano rispettati non solo per gli edifici nuovi ma anche per gli interventi dalla manutenzione straordinaria in poi.

Nel caso di emissioni acustiche fuori scala e' necessario individuare l'intervento ottimale che consenta di ridurle in termini accettabili mediante :

- ❖ barriere vegetali;
- ❖ barriere artificiali;
- ❖ pavimentazioni fonoassorbenti;
- ❖ altri interventi studiati specificatamente.

Si fa riferimento:

- ❖ in generale alla L. 26.01.1995 n° 447;
- ❖ per la limitazione dei rumori in generale al D.P.C.M. del 01.03.1991;
- ❖ per gli ambienti di lavoro alle disposizioni CEE 86/188 del 12 maggio 1986;
- ❖ per le attrezzature scolastiche al D.M. 18.12.1975;
- ❖ per i locali di spettacolo alla Circ. del Min. degli Interni 15.02.1951 n. 16 e m. (art. 60);
- ❖ per le palestre alle istruzioni tecniche fornite dal CONI - 6.1.3.

m) Isolamento termico degli edifici

L'isolamento termico degli edifici e' da adeguare alle disposizioni delle Leggi 9 e 10 del 09.01.1991 e regolamenti d'attuazione vigenti.

n) Condizioni di approvvigionamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantita' e qualita' riconosciute idonee dall'Autorita' Sanitaria competente, ai sensi della vigente legislazione.

E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potra' essere rilasciata concessione di edificare senza l'impegno del richiedente a dotare il nuovo fabbricato di idonea quantita' d'acqua potabile ai sensi del quinto comma dell'art. 10 della Legge n. 765 del 6.03.1967.

Se trattasi di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile e' causa di inabitabilita'.

L'Autorizzazione Comunale, in relazione alla disponibilita' idrica della zona, puo' imporre l'istallazione di serbatoi di approvvigionamento e di riserva, i quali dovranno alimentare l'edificio eventualmente tramite autoclave atte a garantire una costante pressione di erogazione, mai inferiore a 2,5 atmosfere in corrispondenza del punto piu' alto di erogazione.

I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con piu' alloggi, devono essere riuniti in apposito locale facilmente accessibile da parte degli addetti comunali al servizio.

o) Condizioni di smaltimento delle acque meteoriche e residue provenienti dai fabbricati civili e di allontanamento dei rifiuti solidi e dei fumi.

Il tetto od il terrazzo di copertura dei fabbricati devono essere muniti di canali di gronda, o altri mezzi tecnici, di dimensioni e caratteristiche idonee per la raccolta ed il convogliamento delle acque pluviali in tubazioni verticali di discesa e di adeguata sezione terminanti in basso, se esterne, con una parte di altezza non inferiore a mm. 3,00 in ghisa o acciaio.

Dette acque meteoriche provenienti dalle coperture, nonche' le altre provenienti dai cortili e dai giardini, devono essere scaricate nelle apposite canalizzazioni comunali o, in mancanza di queste, nei torrenti e nelle cunette stradali, essendo assolutamente vietato che dette acque invadano la superficie del suolo pubblico: strade, piazze, parcheggi, ecc. ed adottando a tale scopo tutti gli accorgimenti tecnici necessari o che saranno indicati dal Sindaco per ogni non previsto.

Nei fabbricati, gli scarichi verticali delle acque residue provenienti da apparecchi dei bagni, cucine, lavanderie, ecc. dovranno avere un diametro utile non inferiore a cm. 10 ed essere costituiti da tubazioni perfettamente impermeabili, e dotate di idonee caratteristiche di resistenza al calore ed alla corrosione che andranno prolungate oltre il tetto per lo sfiato del gas e delle esalazioni.

Al piede di ogni scarico verticale, prima dell'immissione nella fognatura orizzontale, dovra' essere predisposto un pozzetto ispezionabile, munito di chiusino a tenuta stagna.

Le condutture orizzontali di fognatura dovranno avere un diametro non inferiore a mm. 125, di materiale impermeabile resistenti a temperature di 100 gradi. Ogni condotta verticale dovra' essere prolungata sino alla copertura di sfiatoio ed inoltre di un sifone ispezionabile al piede; tali tubazioni dovranno essere incassate nello spessore dei muri in appositi vani.

Tutti gli scarichi delle acque residue provenienti dai fabbricati, devono essere allacciati alla fognatura comunale delle acque nere, secondo le prescrizioni dettate dall'Ufficio tecnico comunale.

Le fosse settiche e relativi pozzi perdenti, sono ammessi soltanto per le costruzioni ricadenti in zona agricola ove non esistano fognature comunali, purché realizzati a norma delle prescrizioni del Regolamento d'Igiene e comunque tali da assicurare lo smaltimento delle acque luride ed il non inquinamento delle falde acquifere sottostanti e comunque nel rispetto della L. 38 del 1982. Tali impianti dovranno essere in rapporto al numero delle persone servite.

Le acque provenienti da attività industriali, artigianali, o zootecniche devono essere convogliate esclusivamente nei luoghi e con le modalità che avranno prescritte in sede di rilascio delle apposite autorizzazioni sindacali e sanitarie ed in seguito a quelle eventualmente occorrenti a termine delle norme vigenti.

Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta alla stessa procedura di cui al comma precedente.

Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori ed occorrendo di aspiratore meccanico.

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccate ai giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i diretti contatti con i vani d'ascensore.

I contatori del gas e le bombole di gas liquido dovranno essere collocate in appositi vani ubicati nei muri perimetrali con copertura all'esterno.

I fumaioli di caldaie dovranno essere muniti degli apparecchi depuratori previsti dalla Legge 13.07.1966, n. 615. I fumaioli non dovranno arrecare disturbo o danno ad altre abitazioni o locali, a qualsiasi uso destinati.

Dovranno comunque essere rispettate tutte le ulteriori prescrizioni che potranno essere imposte dal competente comando dei VV.FF..

p) Condizioni inerenti gli impianti speciali

Tutti gli impianti speciali interessati le condizioni di uso o di abitabilità degli edifici possono essere installati solo a seguito di apposita autorizzazione del Sindaco, sentito il parere dell'Autorità Sanitaria competente ai sensi della vigente legislazione o di quello Tecnico Urbanistico.

In particolare nei casi in cui vengano adottati impianti di aria condizionata ed in tutti quelli ove sono previsti impianti di aereazione meccanica in sostituzione della ventilazione naturale, deve essere allegato alla domanda di concessione edilizia uno schema dell'impianto con indicazione delle caratteristiche principali.

Prima del rilascio della licenza di abitabilità o agibilità deve essere presentato il progetto esecutivo dettagliato dello impianto e del relativo funzionamento.

L'Autorità Sanitaria competente provvede all'accertamento della funzionalità dell'impianto installato mediante collaudo sotto l'aspetto igienico e alla sua corrispondenza al progetto esecutivo, prima del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o agibilità dei locali.

Art. 24 - Interventi edilizi

(Tale articolo è stato inserito nelle norme tecniche di attuazione.)

Art. 25 - Stralcio

Art. 26 - Risanamento ambientale

L'ambiente sia nel suo aspetto naturale sia in quello assunto attraverso lunghi e consolidati processi di antropizzazione è d'interesse pubblico.

Il risanamento geologico ambientale deve comprendere tutti quegli interventi atti ad individuare le cause, spesso concomitanti ed interrelate, dell'instabilità del territorio, a prevenire nel tempo i fenomeni di dissesto idrogeologico, ad individuare le azioni ottimali di correzione dei dissesti in atto. Gli interventi possono essere attivi e quindi tendenti ad agire sulle cause del dissesto oppure passivi e quindi finalizzati a proteggere il territorio o i manufatti dagli effetti dei dissesti.

L'Amministrazione Comunale, d'intesa con altri organi competenti dello Stato a livello centrale e regionale, ne tutela la conservazione, lo sviluppo, l'uso sociale al fine di garantire il benessere della popolazione. L'Amministrazione Comunale combatte:

- ❖ il degrado idrogeologico dovuto ad erosioni, frane, ecc.
- ❖ il degrado vegetazionale dovuto a depauperamento della macchia mediterranea, agli incendi, alla diffusione di malattie, ecc.
- ❖ il degrado edilizio dovuto non solo a problemi igienici, statici, ma anche ad interventi difformi dal contesto storico ambientale con l'inserimento di strutture per forme e materiali incompatibili con l'ambiente storico e naturale.

In nessun caso può essere recintato, interrotto od ostruito il sedime di un percorso pedonale antico segnalato sulla carta regionale in scala 1:5.000.

I percorsi pedonali antichi costituiti da mulattiere, sentieri e strade sterrate assumono il significato urbanistico di maglia di percorsi pedonali da recuperare secondo le tradizioni locali in funzione di presidio territoriale, di difesa del suolo, di fruizione turistico - culturale, di conoscenza ambientale.

L'intervento dovrà:

- ❖ adeguare il recupero della pavimentazione ai materiali usati in precedenza quale la pietra locale, l'ardesia, il mattone pieno, l'arenaria, i ciottoli, ecc. e prevedere contemporaneamente l'interramento delle infrastrutture a rete (idrauliche, elettriche, per telecomunicazioni e simili);
- ❖ individuare eventuali spazi attrezzati di supporto (percorso verde, parco Robinson, luoghi di sosta organizzati per pic-nic con barbecue, tavoli, ecc. in muratura), da collegare con le borgate e gli impianti sportivi veri e propri;
- ❖ mettere in evidenza con apposita segnaletica i punti panoramici, gli elementi rilevanti di architettura rurale (mulino, edicola religiosa, ponte, fontane, ma anche eventuali bialere od opere legate alla civiltà contadina che caratterizzano ancora l'entroterra ligure).

I ritani e corsi d'acqua sono da considerarsi, agli effetti dell'edificazione a loro margine, come strade e pertanto, le costruzioni devono sorgere in arretrato dalle sponde a distanza non inferiore ai minimi stabiliti all'art. 28.13 del presente regolamento edilizio.

Nei confronti dei corsi d'acqua demaniali, compresi quelli negli appositi elenchi delle acque pubbliche formati dal Ministero dei LL.PP., dovranno essere rispettate le distanze previste dalla L.R. 28.01.1993 n. 9.

Eventuali modifiche alle suddette distanze o interventi sul tracciato o sulla sezione dell'alveo ed d'acqua dovranno adeguarsi al redigendo Piano di bacino previsto dalla L.R. 9/1993.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi genere sopra i ritani e i corsi d'acqua e nelle loro fasce di rispetto ad eccezione delle opere di urbanizzazione.

Le alberature attuali ad alto fusto e gli ulivi devono essere conservati con l'obbligo di manutenzione periodica; possono essere integrati con la sola vegetazione spontanea della tradizione mediterranea per garantire omogeneità al paesaggio.

Nel caso che gli interventi ammessi consentano l'abbattimento di piante ad alto fusto o di piante di ulivi, la vegetazione deve essere reintegrata nella misura di tre piante nuove per ogni pianta abbattuta, con garanzia di attecchimento.

E' vietato procedere a sbancamenti ed eseguire rilevati quando ne risultino muri di sostegno visibili ad altezza superiore ai mt. 3,00, ad eccezione della costruzione di strade pubbliche e/o di uso pubblico unicamente nel caso in cui sia assolutamente indispensabile.

Gli eventuali muri di sostegno dei terrazzamenti (fasce) non devono superare i mt. 3,00 di altezza, devono rispondere alle esigenze di sicurezza ed essere realizzati con muratura in pietra faccia a vista, anche se eventualmente con struttura interna in cemento, sempre dotati di cordolo superiore in quanto compatta l'estremità superiore del muro e protegge, al tempo stesso, il muro sottostante dalle infiltrazioni, con le necessarie opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, barbacani, vespai drenanti, ecc., costruiti in modo da ricavare fori ed incavi per l'inserimento di piante a cespuglio o rampicanti in ragione di una ogni mq. 3,00, secondo la tradizione ligure e nelle forme riscontrabili nelle zone circostanti, nel caso sia

necessario collegare le varie "fasce" direttamente e' possibile realizzare un sistema di scale secondo una delle seguenti modalita':

1. inserito in una rientranza del muro, realizzato con la stessa pietra con cui e' realizzato il muro e con larghezza inferiore o uguale a un metro;
2. con pietre irregolari sporgenti max 0,30 - 0,40 cm., inserite direttamente nel muro secondo la tradizione locale;
3. con lastre regolari di pietra a vista sporgenti max 0,80 cm., eventualmente sorrette da struttura metallica leggera e/o con ringhiera molto semplice di protezione.

I muri realizzati in cemento armato, lasciato a vista, devono essere rivestiti in pietra a spacco di origine locale oppure utilizzati come supporto a murales da concordare con la popolazione delle varie borgate.

Impianti a fune, ascensori inclinati e simili possono essere realizzati sia in funzione di aziende agricole sia di residenze sparse quando non sia possibile realizzare una nuova strada, per difficolta' di realizzazione, frammentazione delle proprieta', impatto sul paesaggio non accettabile, ecc., e purché si adottino tutti quegli accorgimenti per un corretto inserimento nell'ambiente circostante con reperimento del materiale per lo piu' in loco, limitato abbattimento di alberature da integrare, soluzione architettonica particolarmente curata, ecc.

Le acque pubbliche superficiali e sotterranee sono disciplinate dalle Leggi n. 36 e 37 del 05.01.1994 e dalla L.R. 16.08.1995 n° 43.

Le cisterne, atte a contenere acqua potabile, dovranno avere pareti, fondo e copertura completamente impermeabili, superfici interne levigate, fondo concavo, spigoli interni arrotondati, bocca ermeticamente chiusa, pompa o rubinetto per la presa dell'acqua; dovranno avere nel punto piu' basso apposito rubinetto di scarico per eventuali svuotamento e pulizia.

Le cisterne, se collocate in posizioni non pianeggianti sottostrada devono essere sistemate a distanza di sicurezza e/o provviste di adeguate misure di protezione.

Dovranno distare almeno m. 10,00 da fosse biologiche, da fogne e da ogni canale o deposito di materie inquinanti e comunque essere ubicate a monte delle stesse ed in posizione altimetriche piu' elevate.

Se interrate, dovranno essere separate dal terreno circostante mediante un'intercapedine lungo le pareti della larghezza di almeno 50 cm. per permetterne l'ispezione. Si deve inoltre far si che l'acqua non vi ristagni e che venga quindi utilizzata senza soluzioni di continuita' nel tempo, evitando qualsiasi altro tipo di approvvigionamento che non passi dalla cisterna stessa.

E' vietato utilizzare acque meteoriche raccolte nelle cisterne per uso potabile, se non previa potabilizzazione mediante apposite apparecchiature.

Le aree inedificate comprendono anche le aree urbane come cortili, cavedi, giardini, orti ed ogni altra area libera legata funzionalmente e dal punto di vista della proprieta' ad una singola unita' edilizia o a piu' unita' edilizie adiacenti.

Per nuove costruzioni o nuovi insediamenti e' vietata la formazione di cortili chiusi su tre o quattro lati; e' comunque consentita la realizzazione di edifici con patio interno per mantenere la vegetazione ad alto fusto o gli olivi esistenti e/o per salvaguardare piante di particolare rilevanza botanica, purché la distanza fra i lati contrapposti non sia inferiore a mt. 10,00 e su di essi prospettino i vani di una singola unita' immobiliare.

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Gli spazi intorno agli edifici, quando non siano destinati al transito, dovranno essere decorosamente sistemati a giardino, salvo una fascia lungo le pareti degli edifici, della larghezza minima di m. 1,00, che dovra' essere pavimentata con materiali impermeabili.

In tali spazi non potranno elevarsi costruzioni, ne' conservarsi materiali in deposito o vecchie costruzioni, muri o simili. Nei suddetti spazi potranno trovar posto elementi e strutture per impianti tecnologici, quali

cisterne, fosse biologiche, ecc., purché totalmente interrati. Vi si potranno realizzare rampe per eventuali parcheggi nel piano interrato delle costruzioni.

Le prescrizioni di cui sopra sono applicabili anche agli spazi intorno alle case attualmente esistenti ed i proprietari dovranno uniformarsi gradualmente.

Per le aree esterne ai centri abitati, il Sindaco, su conforme parere della C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Le discariche abusive esistenti devono essere censite; deve essere avviato un programma di pulizia che rimuova oggetti e materiali depositati, ripristinando per quanto possibile la situazione originaria. In tali zone o in quelle in cui sia ipotizzabile una recrudescenza del fenomeno è opportuno individuare elementi di prevenzione ad esempio recinzione dell'area di scarico, dissuasori di sosta, ecc.; è anche opportuno reperire un'area idonea per una discarica d'inerti e/o di vegetali (si veda anche l'art. 27.a) del presente regolamento edilizio).

I distacchi tra i fabbricati e quelli dai corsi d'acqua, non chiusi da apposita recinzione o comunque accessibili al pubblico, devono obbligatoriamente essere sistemati in conformità alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Le aree inedificate od inedificabili comprese o immediatamente contigue agli abitati ovvero ad aree di particolare pregio paesagistico devono essere decorosamente mantenute e, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, recintate.

Le aree che non siano recintate rimanendo accessibili da spazi pubblici, devono essere obbligatoriamente sistemate in modo da escludere pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, secondo le indicazioni che verranno impartite dal Sindaco.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e discariche e devono pertanto provvedere alla pulizia, alla rimozione di materiali che vi vengono depositati ed allo smaltimento delle acque; essi inoltre devono provvedere a tagli periodici dell'erba ed evitare in modo assoluto la libera crescita di sterpaglie ed erbacce.

È previsto il mantenimento ed il restauro di elementi come archivolti, fontane, pozzi, lapidi, cavedi, forni per il pane, sculture e rilievi, edicole sacre, dipinti, vasche d'acqua e di quanto altro rappresenti, negli spazi esterni e negli ambienti interni, documento della storia artistica e civile del Comune. Elementi di nuova realizzazione, ma nel rispetto delle dimensioni e materiali tradizionali, possono essere sistemati previa apposita autorizzazione dell'A. C.

Le recinzioni devono essere poco visibili, se non è possibile sopprimerle, e devono essere basse e molto semplici. Possono essere costituite da elementi complementari quali:

- ❖ schermature vegetale a siepe;
- ❖ muretti in pietre a vista secondo la tradizione locale;
- ❖ schermatura in legno con trattamento tradizionale;
- ❖ parapetto in muratura a vista (h. max. = 50 cm.) rifinita con mattone pieno o elementi sagomati in cotto e sovrastante recinzione in ferro battuto con altezza totale non superiore a cm. 150;
- ❖ piccoli contenitori singoli e/o modulari.

Non è consentita la recinzione in plastica o in cemento decorato. Può essere consentita la recinzione in cemento solo quando costituisce l'elemento contenitore per piante rampicanti o ricadenti (tipo muro verde o simili).

Le aperture di passaggio devono essere semplici, non più alte della recinzione stessa, realizzate in ferro battuto o in legno naturale quando non è possibile realizzarlo come elemento modulare della recinzione stessa. Eccezionalmente potrà essere consentita altezza maggiore quando si ravvisano soluzioni architettoniche particolarmente interessanti.

Gli spazi per parcheggio, sia pubblico che privato dovranno avere caratteristiche e spazi di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola autovettura dalle altre parcheggiate, nonché

facilita' e sicurezza di accesso. Tali requisiti essenziali dovranno essere chiaramente indicati nella planimetria o altri elaborati di progetto.

Parcheggi privati possono essere realizzati su area libera, all'interno dell'edificio stesso, o lungo la viabilita' veicolare, purché con soluzione architettonica particolarmente curata con tutti gli accorgimenti necessari per lo smaltimento delle acque meteoriche (griglie, pendenze, ecc.), con adeguata illuminazione ed eventualmente con il dispositivo di segnalazione luminosa.

Parcheggi su area libera: l'area dovrà essere pavimentata convenientemente, delimitata da barriere vegetali e/o alberata.

Parcheggi all'interno dell'edificio. Rientrano in tale categorie i parcheggi realizzati all'interno o in aderenza al fabbricato; non costituiscono volume se sono completamente interrati su tre lati oppure se sono realizzati aperti con copertura a capanna o ad una sola falda.

Parcheggi lungo la strada in zone più o meno acclivi, devono essere realizzati secondo precise indicazioni, diversificando lato monte e lato valle (vedi norme).

Davanti ad aperture di attività commerciali sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e posti ad una altezza inferiore a m. 3,00 dal piano del marciapiede, debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Qualora i serramenti prospettino su una via o piazza sprovvista di marciapiede, per potersi aprire esternamente dovranno essere posti ad una altezza minima dal suolo pubblico pari a m. 4,50.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticati negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono essere muniti di opportune difese.

E' fatto divieto assoluto di aprire ante di porte o portoni o cancelli verso la pubblica strada o piazza quando la costruzione non sia separata detta strada o piazza da uno spazio privato.

Le sporgenze di edifici privati su spazi privati non carrabili, né attendibilmente passibili di diventarlo, sono consentite fermo restando che agli effetti del computo delle distanze la sporgenza deve essere conteggiata per la parte eccedente m. 1,40 di profondità, se ad una altezza del piano di calpestio del terreno sottostante di almeno m. 3,00 e per tutta la profondità se si trova al di sotto di tale altezza.

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli (passi carrabili), per accedere ai propri locali, devono richiedere autorizzazione e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'A. C.

Per la concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi, viene applicata la tassa di occupazione di suolo pubblico, come previsto dalla tariffa vigente in base al T.U. di finanza locale.

Art. 27 - Arredo urbano

L'arredo urbano deve essere caratterizzato da:

- ❖ buona distribuzione d'insieme sia per gli aspetti funzionali sia per quelli estetici;
- ❖ scelta dei manufatti e dei materiali più convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, alle consuetudini locali, all'estetica, alle caratteristiche architettoniche degli edifici.
- ❖ componenti in muratura, in legno, in metallo verniciato; le coloriture possono essere per le parti metalliche nelle gamme dei grigi sino al nero nelle varie gradazioni; per le parti in legno si possono lasciare al naturale o dipingere nelle gamme dei verdoni. Per le parti in muratura si fa riferimento alla pietra locale, all'ardesia, al mattone pieno, di tradizione ormai consolidata. Eventualmente si può fare

ricorso anche agli elementi prefabbricati in cemento (per es. panchine, fioriere, ecc.) purché di buona fattura;

- ❖ armonizzazione particolarmente curata coll'ambiente circostante in modo da risultare complementare, aggiuntivo alle scelte già in opera e non in contrasto con esse;
- ❖ reimpiego di tutti quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati in modo soddisfacente, sempre preferibile alla loro sostituzione (fontanelle, pavimentazioni in acciottolato, ecc.).

Particolare attenzione deve essere posta nel superamento delle barriere architettoniche, anche in caso di intervento minimo.

Le indicazioni successive possono essere anche integrate da proposte articolate dei privati (per es. insegne dei commercianti, abitanti di una stessa via, ecc.) che devono comunque ottenere specifica autorizzazione e garantire nel tempo manutenzione adeguata; possono anche essere costituite da elementi nuovi come murales, segnalazioni di sentieri, ecc.

Gli elementi principali che costituiscono l'arredo urbano sono:

a) contenitori dei rifiuti solidi urbani

I contenitori devono essere:

- ❖ organizzati per la raccolta differenziata;
- ❖ particolarmente robusti e di facile utilizzo (per es. quelli a pedale sono più comodi per gli anziani);
- ❖ inseriti in uno spazio delimitato, tipo "isole ecologiche", dove sia possibile lasciare anche elementi più voluminosi come materassi, lavatrici, ecc. che saranno rimossi a scadenze fisse;
- ❖ schermati da elementi vegetali o simili alle recinzioni previste per i privati;
- ❖ collegati colla rete comunale dell'acquedotto per una facile pulitura e dei contenitori e dello spazio circostante, pavimentato in asfalto o in modo adeguato;
- ❖ accessibili dalla viabilità veicolare.

Tali contenitori saranno integrati da una fitta rete di cestini portarifiuti, situati in ogni zona aperta al pubblico passaggio.

b) fontanelle, lavatoi, vasche d'acqua

Le fontane, le fontanelle esistenti ed i lavatoi pubblici devono essere conservati e ripristinati e sono soggetti ad interventi di manutenzione. Ne possono essere realizzati di nuovi secondo le modalità stabilite dall'A. C. Per i lavatoi pubblici può anche essere previsto una copertura di tegole con struttura in legno.

Per le vasche d'acqua, utilizzate ai fini rurali nelle borgate, deve essere prevista la manutenzione e la pulizia: deve inoltre essere sistemata, al di sopra del filo dell'acqua, ma rimovibile all'occorrenza, una griglia in metallo a maglia larga (max. 10 cm.) per evitare di costituire pericolo per la popolazione, soprattutto per i più piccoli.

c) illuminazione

E' importante garantire ad ogni funzione urbana la giusta illuminazione.

Per le zone abitate e' indispensabile diversificare le fonti luminose per le funzioni veicolari e pedonali. Può essere consentita una illuminazione particolare (per es. riflettore) per una facciata di notevole pregio, per le edicole religiose, per elementi che si vogliano mettere in evidenza. Tale illuminazione dovrà essere predisposta con un progetto apposito.

d) panchine

Le panchine delle aree a verde pubblico devono essere del tipo stabilito dall'Amministrazione Comunale. Sono inoltre consentite le caratteristiche panchine a bauletto:

- ❖ addossate ad edifici esistenti;
- ❖ realizzate in muratura o intonacate come l'edificio a cui sono addossate;
- ❖ ricoperte da pietra naturale o altro materiale (legno, mattoni pieni, ecc.);
- ❖ di dimensioni contenute o di larghezza non superiore ai 40 cm. (anticamente un mattone e mezzo);
- ❖ al loro interno e' possibile incassare contatori, naturalmente nel rispetto delle indicazioni degli enti erogatori, oppure per alloggiare piccoli attrezzi, ecc.

Limitazioni alle realizzazioni dei bauletti possono essere imposte dall'Amministrazione Comunale per svariati motivi.

e) passerelle

Le passerelle esistenti, di collegamento tra la strada ed il fabbricato, ma al di sopra di un percorso transitabile a piedi o con veicoli, devono essere riconfermate, mantenendo le caratteristiche attuali e

prevedendo esclusivamente la manutenzione degli attuali elementi. Passerelle nuove possono essere realizzate solo su un percorso pedonale e se non sia effettivamente possibile realizzare un altro accesso mediante una scala interna o esterna, in tale caso devono essere realizzate come quelle esistenti, con larghezza massima di 1,50 m. e con ringhiere di protezione uguali a quelle del fabbricato oppure dal disegno semplice.

f) **pavimentazione**

Occorre separare la pavimentazione dei percorsi veicolari, realizzabile per lo più in asfalto, da quelle dei percorsi pedonali o dai sagrati di chiese e cappelle da realizzarsi con materiali anche complementari:

- ❖ mattoni posti di coltello o a spina di pesce;
- ❖ aciotolato di fiume immerso in un letto di sabbia per le cuneette;
- ❖ pietra locale a pezzatura irregolare;
- ❖ autobloccanti in cemento;
- ❖ piastrelle in cotto o ceramica (limitatamente alle proprietà private).

g) **toponomastica e numeri civici**

Occorre rinnovare la toponomastica evitando il deleterio e banale appiattimento attuale e lo snaturamento della realtà locale.

E' importante riproporre le dizioni antiche legate alla vegetazione, alle attività occupazionali, ad elementi caratterizzanti o ad episodi storicamente rilevanti del Comune.

Potrebbe anche essere auspicabile la denominazione dialettale di strade e piazze, oltre alla dicitura in italiano.

La nuova toponomastica può essere:

- a) incisa su lastre di ardesia;
- b) disegnata su riquadro di calce bianca con caratteri blu;
- c) realizzata con appositi elementi in ceramica.

I numeri civici devono essere completamente riordinati ed indicati chiaramente a lato di ogni unità immobiliare.

Devono inoltre avere soluzione congruente rispetto alle diciture stradali.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variante la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

La relativa piastrina, uniformata al tipo di dimensione fissata dal Comune, dovrà essere applicata dai privati interessati.

Possono inoltre essere consentite apposite targhe per i privati che dispongano di documentazione storica attinente alle caratteristiche architettoniche di particolare pregio, per segnalare a residenti e turisti la costruzione e/o le decorazioni, ecc. Tali targhe saranno concordate con l'A.C.

h) **vegetazione**

La vegetazione deve essere:

- ❖ mantenuta per il decoro dell'ambiente;
- ❖ potenziata per migliorare l'aspetto paesaggistico e per concorrere al miglioramento della qualità della vita;
- ❖ reperita tra quella tradizionale compresa tra quella mediterranea ed alpina, caratteristica entrambe della Valle d'Arroscia con numerosi endemismi, autoctona e possibilmente prodotta da un vivaio locale;
- ❖ integrata da nuove piante quando sia necessario il taglio di un esemplare.

Le aiuole devono consentire una facile manutenzione, eventualmente dotate di sistema di irrigazione automatizzato.

i) **altri elementi**

Al Comune e' riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- 1) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
- 2) segnaletica stradale e turistica;
- 3) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- 4) mensole, ganci, paline, per la pubblica illuminazione, orologi elettronici e simili;
- 5) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente (codice della strada e relativo regolamento d'attuazione). I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al

rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

La collocazione o l'istallazione di insegne, tabelle, cartelli, iscrizioni, mostre, vetrine, labari, standardi, stiscioni, ecc. o di qualsiasi altro oggetto che a qualsiasi scopo venga esposto o affisso all'esterno dei fabbricati o su suolo comunale o su suolo privato, purché in vista al pubblico e' soggetto alla esplicita autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione viene rilasciata dal sindaco sentiti i pareri degli uffici competenti entro 45 giorni dalla data di ricevimento della domanda, trascorso il periodo predetto, se non viene comunicato al richiedente che la pratica verra' esaminata dalla commissione edilizia, varra' la norma del silenzio-assenso.

A giudizio del Sindaco e/o degli uffici competenti, il progetto potra' essere sottoposto all'esame della Commissione Edilizia. Avverso il diniego e' ammesso entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione il ricorso alla stessa autorita' che ha esaminato l'atto.

La domanda in carta legale indirizzata al Sindaco dovra' contenere:

- a) planimetria della zona in scala 1:2000 in duplice copia;
- b) un disegno a colori in scala da 1:5 a 1:20 in duplice copia;
- c) progetto, con due foto del luogo, dell'istallazione in duplice copia;
- d) caratteristiche tecniche dell'insegna in duplice copia;
- e) assenso del condominio e/o del proprietario del terreno, ove dovuto, in duplice copia;
- f) versamento alla Tesoreria Comunale per diritti di segreteria.

Tutte le autorizzazioni s'intendono rilasciate alla condizione che il richiedente s'impegni alla manutenzione delle scritte e delle relative strutture pubblicitarie.

La civica amministrazione a suo insindacabile giudizio ha facolta' di richiedere quei lavori di pulizia, riverniciatura e sostituzione e in genere, di manutenzione, che saranno ritenuti utili per mantenere la pubblicita' secondo le necessita' suggerite dal decoro cittadino.

Le insegne non devono alterare archi o altri elementi architettonici di rilievo, ne' alterare la percezione degli spazi urbani. Sono vietate le insegne e le illuminazioni esterne elettroluminescenti ad eccezione di quelle inserite all'interno del vano della porta o della vetrina. Sono ammesse quelle regolamentari per farmacie, telefoni, tabacchi. Non sono ammesse insegne ai piani superiori o applicate ai balconi.

Gli spazi per le pubbliche affissioni saranno predisposti dall'A. C. sia per avvenimenti di interesse collettivo, sia per le comunicazioni della stessa Amministrazione, sia per gli annunci mortuari, sia per scopo propagandistico.

L'Amministrazione Comunale indichera' inoltre le modalita' d'utilizzo delle varie quote di spazi e le caratteristiche dei supporti autoportanti o collocati in aderenza a murature o realizzati mediante apposite bacheche. In nessun caso e' consentita l'affissione direttamente sul muro.

Le tende frangisole non devono superare la larghezza di pertinenza del singolo vano sottostante e la loro sporgenza deve essere contenuta entro trenta centimetri dall'interno del filo del marciapiede escluse le zone pedonali. Devono inoltre essere manovrate da appositi congegni a sezioni leggere in modo da non deturpare il carattere degli edifici. L'altezza minima dal suolo deve essere di mt. 2,30 compreso il bordo inferiore delle mantovane. Tali tende non devono nascondere targhe stradali, semafori, numeri civici, elementi di pregio, ecc. Per la sistemazione delle tende e' indispensabile l'autorizzazione apposita del Sindaco.

Gli esercizi pubblici, quali bar e ristoranti, possono mettere in opera *dehors* su suolo pubblico, previa specifica concessione di occupazione del medesimo per consentire la fruizione stagionale di uno spazio esterno, tale da non costituire in ogni caso volume edilizio, all'uso esclusivo dell'esercizio pubblico cui e' connesso, purché tale impianto non costituisca intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, ne' rappresenti compromissione della identificazione dei manufatti architettonici di particolare pregio, garantendo nel contempo una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito.

I *dehors* devono:

- a) essere costituiti da strutture di buona qualita', eventualmente smontabili in modo da consentire lo smantellamento stagionale, senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico;
- b) avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento nel contesto ambientale;
- c) predisporre gli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Inoltre i *dehors* possono:

- a) essere delimitati da paratie frangivento, purché siano di materiale trasparente e non superino l'altezza di mt. 2,50;
- b) avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico, purché realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso;
- c) avere fioriere purché di agevole manutenzione e in armonia con l'intorno;
- d) avere copertura a tenda o a tensostruttura leggera, purché di dimensioni e con forme tali da collocarsi correttamente nello specifico contesto.

Le domande di concessione di occupazione del suolo pubblico, indirizzate al Sindaco devono essere presentate all'Ufficio competente almeno 60 (sessanta) giorni prima della data da cui dovrebbe decorrere la concessione, corredata dalla documentazione necessaria.

Su tali istanze il Sindaco sentirà il parere della Commissione Edilizia comunale.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico o di interesse ambientale, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alle disposizioni di legge in materia.

Art. 27bis - Sporgenze su suolo pubblico

Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a 1,50 m. ed ad una altezza non inferiore a 4,00 metri dalla quota di calpestio del suolo pubblico; al di sotto di tale quota sono vietati:

- ❖ piane, soglie ed elementi sporgenti in genere, aggettanti rispetto al prospetto a cui si riferiscono di oltre 10 cm.
- ❖ infissi e serramenti esterni in genere che abbiano in alcun caso aperture verso l'esterno (sia ad ante, basculante, ecc.)

Non sono consentiti balconi in aggetto e pensiline su strade pubbliche o private eccedenti la larghezza del marciapiede e comunque di larghezza totale inferiore a 3,00 metri.

Art. 27 ter - Passi Carrabili

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiede con veicoli, per accedere ai propri locali, devono chiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere a loro spese all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede o di strada attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, opportunamente pigmentato nei colori della pietra locale, con scanalature per il deflusso delle acque e, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto pianeggiante o di pendenza non superiore al 5% per una larghezza di almeno 4,50 metri atto alla sosta di una autovettura.

Art. 27 quater - Servitù di pubblico servizio

L'Amministrazione Comunale ha diritto per ragioni di pubblico servizio di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 27 quinquies - Decoro e sicurezza degli spazi, depositi all'aperto

Gli spazi o manufatto ed ogni altra opera fisso mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico.

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro e ove possibile alberati.

Il Sindaco, su parere della Commissione edilizia ha la facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Art. 27 sexies - Barriere architettoniche

Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.P.R. n° 384 del 27.04.1978 in attuazione dell'art. 27 della L. 30.03.1971 n° 118 nonché per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella L.R. n° 15 del 12.06.1989 e per quanto riguarda la normativa tecnica quelle di cui al D.M. 14.06.1989 n° 236.

CAPITOLO V - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 28 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili nel Piano, direttamente o con strumento urbanistico attuativo, si definiscono i seguenti parametri.

- 1) Superficie territoriale (St) ed Indice di fabbricabilità territoriale (It);
- 2) Superficie fondiaria (Sf) ed Indice di fabbricabilità fondiaria (If);
- 3) Superficie coperta (Sc) e Rapporto di copertura (Rc);
- 4) Altezza lorda di piano;
- 5) Superficie utile di un fabbricato;
- 6) Piano spiccato di un fabbricato;
- 7) Quota di riferimento di un fabbricato;
- 8) Altezza del fabbricato;
- 9) Interrato
- 10) Locale di sgombero - sottotetto
- 11) Numero dei piani;
- 12) Volume di un fabbricato (V);
- 13) Superficie asservita (Sa);
- 14) Distanze;
- 15) Pertinenze di un fabbricato;
- 16) Destinazione d'uso.

- 1) Superficie territoriale (St)
Indice di fabbricabilità territoriale (It)

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale espressa in metri cubi per metro quadrato (mc/mq). Per le aree asservite si dovrà tener conto di eventuali precedenti asservimenti, detraendoli sulla base degli indici di fabbricabilità prescritti al momento in cui tali asservimenti sono stati effettuati.

- 2) Superficie fondiaria (Sf)
Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsto, nonché la rete principale della viabilità comprese invece le fasce o le zone di rispetto.

Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria ed è espresso in metri cubi costruiti o costruibili per ogni metro quadrato di area fabbricabile asservibile al fabbricato (mc/mq).

- 3) Superficie coperta (Sc)
Rapporto di copertura (Rc)

La superficie coperta da una costruzione e' l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese tutte le parti aggettanti come loggie, porticati, chiostrine ed esclusi poggiali, scale aperte e i cornicioni.

Il rapporto di copertura e' il rapporto tra la superficie coperta da una costruzione e la superficie fondiaria asservita alla stessa, espresso in percentuale o in mq/mq.

Sono esclusi dalla superficie coperta i corpi di fabbrica destinati ad autorimesse a condizione che risultino completamente interrati ad eccezione dell'accesso, abbiano la copertura sistemata a verde, con almeno cm. 50 di terra sopra il solaio di copertura, il tutto contenuto entro il profilo originario del terreno.

4) Altezza lorda di piano

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano e' la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, e quindi a falde inclinate o curvo, per altezza lorda ad esso relativa e' da interdersi la distanza tra il solaio di calpestio e la media aritmetica tra il punto piu' basso all'interno delle murature di perimetro e quello piu' alto al di sotto del colmo del tetto.

5) Superficie utile di un fabbricato

La superficie utile di un fabbricato e' la somma delle superfici di solaio di tutti i piani, fuori e dentro terra, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e con esclusione dei corpi scale, ascensori, superfici e volumi tecnici, rampe di accesso ai box ed altri locali accessori non computabili ai fini urbanistici ai sensi dell'articolo 10 1° comma della L.R. 25 del 07.04.1995.

Sono da escludere dal computo della superficie utile i terrazzi scoperti, nonche' i balconi, le logge o loro porzioni non sporgenti piu' di 1,20 m. dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

6) Piano di spiccato di un fabbricato

Il piano di spiccato di un fabbricato e' il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

7) Quota di riferimento di un fabbricato

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica e' il punto piu' basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

La quota di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto con atti aventi efficacia probativa.

8) Altezza del fabbricato

E' l'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurata:

- ❖ dalla quota di riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con la copertura piana;
- ❖ dalla quota di riferimento alla linea di colmo piu' alta per i casi con copertura a falde.

L'altezza massima e' espressa in metri.

In caso d'intervento di ristrutturazione e/o ricostruzione l'altezza dei fabbricati costruiti prima del 1919, non deve superare l'altezza degli edifici circostanti, senza tenere conto di sopraelevazioni successive o aggiunte alle antiche strutture.

9) Interrato

Per interrato si intende la parte di un fabbricato situata sotto il livello del suolo, completamente inserito nel profilo originario del terreno naturale, prima di qualsiasi modificazione, anche di lieve entità.

In tale situazione, e solo con queste caratteristiche, non costituisce volume.

L'interrato deve comunque avere le seguenti limitazioni:

- ❖ aperture limitate al solo accesso e a piccole bucaure di aerazione;
- ❖ superficie uguale a quella del fabbricato soprastante e comunque non superiore ai 100 mq. di superficie utile;
- ❖ altezza interna non superiore ai 2,30 metri;
- ❖ conteggiato come un piano.

Con altezza interna maggiore o superficie utile superiore l'interrato deve essere conteggiato integralmente come volume secondo i parametri delle zone urbanistiche.

10) Locale di sgombero - Sottotetto

Per sottotetto si intende l'ambiente esistente tra il solaio orizzontale dell'ultimo piano e le falde della copertura del tetto.

Se non abitabile ed utilizzato come locale di sgombero, deve avere le seguenti inderogabili caratteristiche:

- ❖ altezza al colmo inferiore ai 2,00 metri;
- ❖ scarsa o limitata illuminazione - aerazione;
- ❖ conteggiato come un piano, ma non come volume.

Se abitabile come mansarda deve avere le seguenti caratteristiche:

- ❖ rispettare le norme igieniche di aerazione - illuminazione, ecc.;
- ❖ avere altezza media di metri 2,70 con altezza minima di 2,00 metri;
- ❖ avere un collegamento autorizzato interno con scala fissa;
- ❖ essere conteggiata effettivamente come numero di piani e come volume.

11) Numero di piani

Per numero di piani di un fabbricato si intende il numero effettivo dei piani compresi gli interrati, i locali di sgombero ed i sottotetti come definiti ai punti precedenti.

12) Volume di un fabbricato (V)

Agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato.

Sono inoltre da escludere dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

13) Superficie asservita (Sa)

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo strumento urbanistico. Le modalità dell'asservimento devono innanzitutto conteggiare l'intero lotto su cui avviene l'edificazione, secondariamente i lotti contigui, ed in ultimo i lotti più distanti. Solo nel caso in cui l'asservimento del lotto iniziale sia superiore a quello necessario a realizzare la volumetria stabilita, è consentito asservire parte del lotto [ad esempio volumetria consentita max. mc. 300, lotto di proprietà mq. 7.000 x 0,10 (If) = mc. 700 realizzabili: è possibile asservirne solo 3.000 mq.]

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento della edificazione; nel caso di costruzioni edificate prima del 31.08.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende

asservita una fascia pari a metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà, da determinare con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del presente Piano.

Non è ammessa la cessione a lotti contigui di quelle porzioni di aree, eccedenti la fascia sopra indicata, allorquando dette porzioni non sono suscettibili di edificazione nel rispetto delle norme di zona.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.

È fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti, applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dal Piano vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.

Negli strumenti urbanistici attuativi la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

Gli asservimenti sono consentiti unicamente all'interno di zone urbanistiche omogenee e non tra zone diverse.

Per le zone agricole valgono le disposizioni della normativa del piano, ma deve essere separato il concetto di asservimento edilizio - urbanistico ai fini edificatori da quello agricolo ai fini di definizione dell'azienda produttiva agricola.

14) Distanze

La distanza di un edificio da qualsiasi elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dello edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti, esclusi solamente poggiali, cornicioni e gronde, pensiline e simili purché lo sporto massimo non sia superiore a mt. 1,20; sono anche escluse le costruzioni ipogee realizzate interamente nel sottosuolo.

Nella costruzione, ricostruzione, ampliamento di edifici dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanza, salvo diversa indicazione risultante dagli elaborati grafici:

A) dai confini

Gli edifici dovranno sorgere normalmente isolati o in arretrato rispetto ai confini di proprietà. Si potrà costruire in aderenza ad altri edifici o sul confine solamente:

- a) quando esista un edificio a parete cieca a confine sulla proprietà attigua;
- b) quando i proprietari confinanti si accordino a costruire a confine e in reciproca aderenza contemporaneamente per garantire un miglioramento della sistemazione delle aree verdi.

I limiti di distanza da rispettarsi dai confini del lotto edificatorio sono:

- a) per le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i confini stessi ed i volumi preesistenti senza tener conto delle porzioni aggiunte all'edificio, posteriormente al 1919 e prive di valore storico, artistico, ambientale;
- b) per gli altri interventi non potranno in ogni caso essere inferiori a metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiori a mt. 5,00 (cinque).

B) fra i fabbricati

I limiti di distanza da rispettarsi sono, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444 del 2.04.68:

- a) per le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente le distanze fra gli edifici non potranno essere inferiori a quella intercorrente tra i volumi preesistenti computate senza tener conto delle porzioni aggiunte all'edificio, posteriormente al 1919 e prive di valore storico, artistico, ambientale;
- b) in tutti gli altri interventi la distanza minima tra due fabbricati non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00 (dieci).

Qualora le distanze risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Ai sensi della Circ. LL.PP. n. 86/ter del 27.02.1965, art. 25, le distanze tra i fabbricati dovranno essere tali da assicurare il massimo soleggiamento invernale, la migliore areazione degli ambienti, la liberta' delle visuali ed una rispondente qualificazione ed utilizzazione degli spazi esterni.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.A. con previsioni planovolumetriche.

Sono ammesse le costruzioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti in aderenza solo in caso di parete cieca e/o di accordo tra gli aventi titolo, ma devono essere rispettate le distanze dagli altri fabbricati.

C) dai cigli stradali così come definiti all'art. 2 del D.M. 1404 del 01.04.68.

Fermo restando le fasce di rispetto o di arretramento previste nell'art. 9 delle N.T.A. del Piano, ai lati della viabilita' principale esistente, riconfermata o soggetta a modifiche o a miglioramenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze ai sensi del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione-attuazione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495):

- ❖ mt. 30,00 per le strade extraurbane secondarie del tipo C fuori dai centri abitati;
- ❖ mt. 10,00 per le strade urbane di quartiere (tipo E) e per le strade locali (tipo F) nei centri urbani.

D) Dalle attrezzature pubbliche o ad uso pubblico

D deve essere mantenuta nell'edificazione nuova una distanza non inferiore ai 20 metri per consentire nel tempo eventuali ristrutturazione, ampliamenti, riapposizionamenti, ecc. dei fabbricati e delle strutture esistenti, ma anche miglioramenti alla viabilita'.

E) Altre norme sulle distanze.

Altre norme che devono essere prese in considerazione sono sinteticamente riportate in seguito.

Alberature e siepi

- ❖ Cod. Civ. artt. 892 + 895
- ❖ come definite nel regolamento di esecuzione - attuazione del nuovo Codice della Strada fuori dai centri abitati (art. 26 - 27 - 28)

Canali e fossi

- ❖ Cod. Civ. art. 891
- ❖ L.R. 28.01.1993 n. 9

Corsi d'acqua

- ❖ art. 26 della L.R. 28.01.1993 n. 9
- ❖ 10 mt. nei centri abitati
- ❖ 40 mt. fuori dei centri abitati

Pozzi, cisterne, fosse e tubi

- ❖ Cod. Civ. art. 889

Fabbriche depositi nocivi o pericolosi

- ❖ Cod. Civ. 890

Conduttori delle linee elettriche e tralicci

- ❖ D.M. LL.PP. 21.03.1988 - 2.01.06 e 2.01.07
- ❖ mt. 7 dal confine della strada provinciale salvo eccezioni per le linee di classe zero, prima e seconda
- ❖ mt. 3 dal confine della strada comunale

Depositi di GPL

- ❖ Circ. Min. Interni n. 91 9.07.1954 tit. II artt. 31+36
- ❖ D.M. Interni 31.03.1984

Depositi bombole gas

- ❖ Circ.Min. Interni n° 35 del 9.04.1953

Distributori carburanti

- ❖ Circ. A.N.A.S. 10.10.1968 n° 1350 cap. quinto
- ❖ D.P.R. 12.01.1971 n° 207 tit. III art. 22+26

Escavazioni

- ❖ R.D. 8.12.1933 n. 1740
- ❖ mt. 3,00 dal confine della strada e comunque non minore della profondità dell'escavazione

Fornaci, fucine e fonderie

- ❖ R.D. 8.12.1933 n. 1740
- ❖ mt. 50 dal ciglio della strada

Fabbricati tutelati

- ❖ Legge 1.06.1939 n. 1089 art. 21
- ❖ Circ. Min. Pub. Istruzione 5.08.1960 n. 342

Impianti GPL

- ❖ Circ. Min. Int. 20.09.1956 n. 74 artt. 3/10

Impianti di distribuzione gas

- ❖ D.M. Interni 24.11.1984 parte III Sez. 3 - 3.1 e 3.2

Tubazioni gas

- ❖ D.M. Interni 24.11.1984 Parte I sez. 3 - 3.4.3

F) Arretramenti delle strade.

Le porzioni di terreno confinanti con le piazze, gli slarghi e le sedi stradali, per una profondità pari alla distanza minima dai cigli stradali prescritta dal presente Piano sono da considerarsi come fasce di rispetto e quindi inedificabili pur essendo computabili agli effetti della superficie fondiaria. In tali fasce potranno essere realizzati parcheggi privati computabili agli effetti dell'art. 41 sexies della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e parcheggi pubblici.

Le porzioni di dette fasce di rispetto destinate a parcheggio dovranno essere pavimentate in asfalto; le residue superfici delle fasce di rispetto dovranno essere sistemate a verde ad eccezione degli accessi da pavimentarsi convenientemente.

Qualora un edificio comprenda locali con destinazione ad uso commerciale, oltre all'osservanza della normativa della Legge 11.06.1971, n. 426, del relativo regolamento (D.M. 14.01.1972) e del piano di sviluppo di cui agli art. 11 e 12 della legge stessa, dovrà rispettarsi la prescrizione di destinare la corrispondente fascia di rispetto a parcheggio pubblico ad eccezione di un marciapiede, in aderenza al fabbricato, marciapiede della larghezza non superiore a mt. 2,00.

Nel caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente per edifici in cattive condizioni strutturali e/o senza elementi di pregio né architettonici né tipologici, situati lungo la via principale e sporgenti in modo da creare una pericolosa strettoia, mediante uno specifico accordo tra gli aventi titolo e l'Amministrazione Comunale, questa ultima può imporre particolari arretramenti dai cigli stradali motivati in relazione alla pubblica utilità, superiori a quelli prescritti/ammessi lungo viali, strade e piazze di particolare interesse nelle singole zone con eventuale compenso di cubatura.

15) Pertinenze di fabbricato

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio funzionale esclusivo del medesimo.

Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione edilizia.

Le pertinenze sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa a servizio dell'unità abitativa di un fabbricato, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di

sistemazione, arredo e recinzione del terreno asservite al fabbricato in questione e sono da ritenersi diverse dalle costruzioni precarie.

16) Stralciato

CAPITOLO VI - DEROGHE

Art. 29 - Deroghe

Ai sensi della Circ. Min. LL.PP. n. 518 del marzo 1963 sono consentite solo deroghe nel caso di una norma legittima ed operante, emanata o emananda, che attribuisca all'Amministrazione Comunale tale facoltà o nel caso di edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, ecc. il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione del Piano relative ai seguenti parametri:

- a) altezza massima degli edifici;
- b) distanza minima tra i fabbricati;
- c) distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Al fine di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nullaosta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 e dell'art. 41 quater della L.U. n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Se esiste contrasto tra le norme discordanti, ma tutte in vigore, prevale la norma più restrittiva.

Art. 30 - Entrata in vigore del Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione da parte dei competenti organi e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi sull'Albo Pretorio del Comune.

Art. 31 - Rinnovo Commissione Edilizia

La commissione edilizia decade nel termine di 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento ove la stessa risulti diversamente strutturata con conseguente obbligo di del comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal D.L. 293/1994 come convertito in legge il 15.07.1994 n° 444.

Art. 32 - Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute.