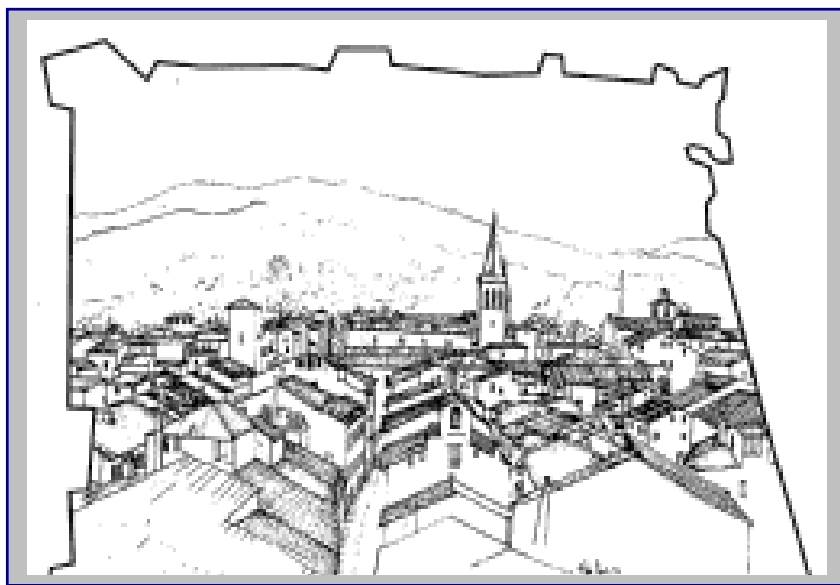


COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

UFFICIO URBANISTICA



REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 109 del 30.05.1978
Modificato con Delibere del Consiglio Comunale n° 58 del 23.5.2001 – n° 130 del 06.11.2003 – n.
88 del 25.05.2005

Il tecnico incaricato
Geom. A. Franceschini
Geom. G. Pigolotti

Il Dirigente
Arch. F. Magnani

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I – NORME PRELIMINARI	5
ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE	6
CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA	7
ART. 3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA, COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA E COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE	7
ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
ART. 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	8
ART. 5 BIS - COMPOSIZIONE FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	8
ART. 5 TER - COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE	8
CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA	10
ART. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	10
ART. 6 BIS - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ	11
ART. 7 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	13
ART. 7 BIS – CARATTERISTICHE DEI PROGETTI PER GLI INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE	14
ART. 8 – LAVORI ESEGUITI IN URGENZA	14
ART. 9 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA	14
ART. 10 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO E ALLEGATI	15
ART. 11 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI	15
ART. 12 - CONCESSIONE EDILIZIA	15
ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	16
ART. 14 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO O REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	16
ART. 15 - VARIANTI AL PROGETTO	17
ART. 16 - DEROGHE	17
ART. 17 - RESPONSABILITÀ	17
CAPO IV - AUTORIZZAZIONI	18
ART. 18 - ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	18
ART. 19 - LOTTIZZAZIONI	18
ART. 20 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	18
CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	20
ART. 21 - INIZIO DEI LAVORI	20
ART. 22 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	20
ART. 23 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ	20
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	22
CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	22
ART. 24 - INDICI E PARAMETRI	22
ART. 25 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE	22
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	29
CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	29

ART.26- CAMPIONATURE	29
ART.27- ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	29
ART.28- AGGETTI E SPORGENZE	29
ART.29- ARREDO URBANO	30
CAPO II - NORME IGIENICHE	32
ART.30- SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	32
ART.31- USO DEL SUOLO COSTITUENTE DISTACCO TRA I FABBRICATI	32
ART.32- CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE	32
ART.33- SCALE	32
ART.34- FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE	32
ART.35- PIANI INTERRATI	33
ART.36- PIANI SEMINTERRATI	33
ART.37- PIANI TERRENI	33
ART.38- PIANI SOTTOTETTO	33
ART.39- ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE	34
ART.39-BIS- REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE	34
ART.40- FABBRICATI PER LA CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI	36
CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	37
ART.41- MANUTENZIONE DELLE AREE	37
ART.42- DEPOSITI SU AREE SCOPERTE	37
ART.43- STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI	37
ART.44- STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	37
CAPO IV - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	39
ART.45- OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTO SUOLO PUBBLICO	39
ART.46- RINVENIMENTI E SCOPERTE	39
ART.47- USI DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE	39
CAPO V - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	40
ART.48- SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	40
ART.49- PONTI E SCALE DI SERVIZIO	40
ART.50- SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	41
ART.51- RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE	41
ART.52- RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	41
TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	42
ART.53- SANZIONI	42
ART.54- ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	42
ART.55- DISPOSIZIONI TRANSITORIE	42

ALLEGATO "A" **43**

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE	43
ART. 1- OGGETTO DEL PRESENTE REGOLAMENTO.	43
ART. 2- COSTRUZIONI TEMPORANEE- NOZIONE.	43
ART. 3- ATTI ABILITANTI ALLA REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI TEMPORANEE.	43
ART. 4- AMBITO TEMPORALE DELLE AUTORIZZAZIONI.	44
ART. 5- COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO CANTIERE EDI SERVIZIO.	44
ART. 6- COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO SPORTIVO O A SERVIZIO DI IMPIANTI E STRUTTURE DI PROPRIETÀ COMUNALE.	44
ART. 7- COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI.	45
ART. 8- COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI.	45
ART. 9- SERRE STAGIONALI	45

ART.10-DOCUMENTAZIONE EGARANZIE.	45
ART.11 -SANZIONI.	46
ART.12-NORMA TRANSITORIA	46
ART.13-OSSERVATORIO DELLE COSTRUZIONI TEMPORANEE	46
ALLEGATO "B"	47
OPERE DI CAPTAZIONE DI ACQUE DAL SOTTOSUOLO	47
ART. 1 -DISPOSIZIONI GENERALI	47
ART.2-DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE	47
ART.3-CONTENUTO DEI DOCUMENTI PROGETTUALI-	48
ART.4-CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE-	49
ALLEGATO "C"	50
DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO	50
1. CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN. OO. ESIMILI	50
2. RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	50
3. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE	51
4. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO	52
5. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE	53
6. ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO	53
ALLEGATO "D"	54
DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DELLE MODALITÀ PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	54
SOMMARIO	1

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio disciplina le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale.

Il Regolamento Edilizio attua i principi di efficienza contenuti nelle leggi nazionali e regionali e fornisce certezza del diritto nei procedimenti amministrativi definendo l'iter procedurale e le modalità di conseguimento dei titoli autorizzativi.

Il Regolamento Edilizio è finalizzato, altresì, all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale mediante un insieme di norme volte a disciplinare la qualità formale e tipologica degli interventi e i processi di trasformazione del territorio.

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni con forza di legge nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.

1. Il presente Regolamento contiene :
 - a. disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
 - b. disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
 - c. riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
 - d. disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
 - e. linee guida finalizzate ad orientare la progettazione e/o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
 - f. allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

2. Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui alla lettera "a" sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale. Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Regolamento a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte

del Comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

3. Le norme di cui alla lettera “b” sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L’eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.
4. I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera “c” sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.
5. Le norme di cui alla lettera “d” sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere “a”, “b”, “c” ed “e” deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera “d”.
6. Le linee guida di cui alla lettera “e” sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
7. Gli allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono, contraddistinti con le lettere :
 - Allegato "A"** Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;
 - Allegato "B"** Opere di captazione di acque dal sottosuolo;
 - Allegato "C"** Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento

ART.2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l’art.871 del codice civile che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali”, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA

ART.3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA, COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA E COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

1. A norma dell'art.10 della Legge Regionale 14.10.1999 n. 52 non occorre il parere di alcuna Commissione nel procedimento di rilascio della concessione edilizia nei casi non espressamente previsti dalla Legge e dal presente regolamento.
2. La Commissione edilizia dà parere all'Autorità Competente nei casi di cui all'art.3 della Legge Regionale n. 52/99.
3. La Commissione Edilizia Integrata dà parere nei casi previsti dalla L.R. n. 52/79 e successive modifiche ed integrazioni.
4. La Commissione Urbanistica comunale dà parere nei casi di cui alle Normative dello Strumento Urbanistico Vigente all'art.66 delle N.T.A. del P.R.G.

ART.4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta da:

membri di diritto:

- a. dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b. dal Capo dell'Ufficio Urbanistica o suo delegato;
- c. dal Capo Ufficio Tecnico o suo delegato.

membri elettivi:

- d. da un ingegnere libero professionista, effettivo e da un ingegnere libero professionista, supplente;
- e. da un architetto libero professionista, effettivo e da un architetto libero professionista, supplente;
- f. da un geometra, libero professionista, effettivo e da un geometra libero professionista, supplente;
- g. da un agronomo o forestale o perito agrario libero professionista, effettivo e da un agronomo o forestale o perito agrario libero professionista, supplente.

I membri di cui alle lettere d), e), f) sono nominati in seduta pubblica con votazione segreta mediante voto limitato ad un nominativo di cinque ogni lettera e risulteranno eletti come effettivi coloro che avranno per ogni lettera ottenuto il maggior numero di voti e supplenti coloro che avranno ottenuto il numero di voti immediatamente inferiore.

I commissari di cui alle lettere d), e), f), g) dureranno in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I sostituiti durano in carica fino al compimento del triennio per il quale erano stati nominati i membri elettivi decaduti.

I membri elettivi attualmente in carica saranno sottoposti alla scadenza e alle norme esistenti al momento della loro elezione.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi da trattare.

Il parere della Commissione Edilizia e Commissione Edilizia Integrata, ha valore di mesi 12 (dodici) dalla data della seduta della Commissione stessa. Decorso detto termine il richiedente dovrà presentare nuova istanza.

I componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.

Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione edilizia che è riservato esclusivamente al Dirigente del Servizio Urbanistica il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

ART.5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione si riunisce di norma almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente.

Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei commissari. Ai fini del computo del quorum si considerano solamente i membri di diritto e i membri effettivi. I membri supplenti hanno diritto di presenziare ed intervenire nella discussione, ma non hanno diritto di voto. Nel caso di assenza o allontanamento del membro effettivo subentra ad ogni effetto il supplente, sia di integrazione del quorum di presenti, sia di espressione di voto; il supplente cessa nel momento in cui le condizioni di cui sopra vengono a mancare.

In caso di assenza del presidente assume la Presidenza il più anziano di età.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui essi siano comunque interessati. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretariato della commissione edilizia saranno disimpegnate da un funzionario degli Uffici Tecnici o Urbanistica designato dal Dirigente per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze in apposito registro, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve nell'incarto il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate.

La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, i progettisti.

ART.5 BIS - COMPOSIZIONE FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione edilizia integrata è composta dalla commissione edilizia nonché da tre membri, nominati ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R. n. 52/1979. Il suo funzionamento è regolamentato dall'art.5, commi 4, 5, 6 e 7 stessa Legge regionale.

ART.5 TER - COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

La commissione urbanistica comunale è composta dai membri indicati dall'art.66 nelle N.T.A. del P.R.G.

Il Sindaco, l'Assessore all'Urbanistica, il Responsabile dell'Ufficio urbanistica e il Responsabile dell'Ufficio tecnico sono membri di diritto.

» I membri elettivi sono nominati in seduta pubblica dal Consiglio comunale con votazione segreta:

- » limitato a due nominativi per quanto riguarda i tre esperti urbanistici;
- » limitato a un nominativo per quanto riguarda il legale;
- » limitato a un nominativo per quanto riguarda il geologo.
- » Per il funzionamento della Commissione urbanistica comunale valgono, in quanto non compatibili, le disposizioni dell'art.5 del presente Regolamento Edilizio.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA**ART.6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Ai sensi dell'art. 10 - D.P.R. 380/2001 e dell'art. 3 - L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni, sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:
 - a. gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo;
 - b. l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
 - c. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
 - d. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e. la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - f. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - g. le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
 - h. gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
 - i. interventi per la realizzazione di strutture temporanee con le modalità di cui all'allegato "A" al presente Regolamento
2. Richieste di concessione edilizia potranno essere avanzate esclusivamente nei casi previsti al precedente comma 6.1 e mai nel caso di interventi eseguibili a seguito di semplice attestazione di conformità.
3. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla *legge 11 febbraio 1994, n. 109* (legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto, il Responsabile del Procedimento, acquisito il parere del competente Ufficio Urbanistica, ne certifica la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART.6 BIS - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

1. Le comunicazioni di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), compilate in carta libera, dovranno essere dirette al Dirigente del Servizio Urbanistica e dovranno contenere le generalità, il domicilio e la firma del dichiarante e del progettista.
2. Nella comunicazione di D.I.A., da redigersi su apposito modello predisposto dall'Amministrazione comunale, dovranno risultare esplicitamente:
 - a. l'impegno di osservare le leggi e le norme vigenti;
 - b. l'elezione di domicilio da parte del richiedente;
 - c. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, qualora non sia stato indicato nella domanda stessa, il nome del direttore dei lavori, del costruttore responsabile del cantiere e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi e collegi professionali riconosciuti per legge.
 - d. il numero di codice fiscale.
3. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:
 - a. gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 6, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della *legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5* (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al seguente comma 3;
 - b. le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - c. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, previsti dalla legge regionale;
 - d. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
 - e. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
 - f. ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni, non sia soggetta a concessione.
4. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
 - c. interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,

l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti:

- d. interventi di ristrutturazione edilizia così come disposto dalla delibera C.C. n° 149/2002 (in attuazione dell'art. 44 della L.R. 52/99), ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
 1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurano come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
 - e. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
 - f. Interventi per la realizzazione di opere per la captazione di acque dal sottosuolo secondo il disposto di cui all'allegato "B" al presente Regolamento;
 - g. Interventi per la realizzazione di depositi interrati con dimensioni fino a mc. 3,00, atti al contenimento di gas o liquidi combustibili per uso domestico;
 - h. Tutte le opere che non rispettano, per caratteristiche dimensionali e qualitative, gli interventi di cui all'art.7 comma 3 del presente Regolamento Edilizio.
5. La sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 3, lettera a) del presente art. 6-Bis, deve risultare da una esplicita attestazione del Consiglio comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia.
 6. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi qualora:
 - a. l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del *D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490* (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della *legge 8 ottobre 1997, n. 352*);
 - b. gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla *legge 6 dicembre 1991, n. 394* (legge quadro sulle aree protette);
 - c. gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 149 del *D.Lgs. n. 490/1999* o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia

dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della *legge 18 maggio 1989, n. 183* (norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

- d. il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato, in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone A di cui al *decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

ART.7 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Le comunicazioni di Attività Edilizia Libera, compilate in carta libera, dovranno essere dirette al Dirigente del Servizio Urbanistica e dovranno contenere le generalità, il domicilio e la firma del dichiarante e del progettista.
2. Nella comunicazione di Attività Edilizia Libera, da redigersi su apposito modello predisposto dall'Amministrazione comunale, dovranno risultare esplicitamente:
 - a. l'impegno di osservare le leggi e le norme vigenti;
 - b. il numero di codice fiscale;
 - c. il titolo di proprietà;
 - d. relazione descrittiva dell'intervento;
 - e. dichiarazione che i lavori non prevedano opere assoggettate alla disciplina di applicazione di vincoli sovraordinati o normati in specifica regolamentazione comunale;
 - f. nominativo della ditta esecutrice o attestazione dichiarazione di esecuzione in economia diretta;
3. Non è richiesta la concessione edilizia per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'articolo 6 BIS, comma 2, lett. a);
 - b. interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alternino la sagoma dell'edificio;
 - c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d. installazione di gazebo fino a mq 9,00.
 - e. installazione di elementi di arredo su giardini e terrazze, piccoli ricoveri per attrezzi o giochi da giardino, forni e barbecue per la cottura dei cibi. Non potranno avere ingombro in pianta superiore a mq. 6, altezza non superiore a ml 2,20 con l'esclusione dell'eventuale camino. In ogni caso dovranno essere rispettate le norme igieniche in materia di esalazione dei fumi da combustione.
 - f. Installazione di piscine, vasche e strutture per il bagno all'aperto sopra terra costituite da elementi prefabbricati, teli in plastica, legno o altro, semplicemente appoggiate al suolo. Dette strutture dovranno avere un ingombro in pianta non superiore a mq. 25, e non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50.
 - g. Installazione di ricoveri per cani ed animali d'affezione in osservanza alle disposizioni della L.473/'93 e L.R.T.43/'95. Detti ricoveri o cuccie dovranno essere chiusi su tre lati e rialzati da terra di almeno cm.10, dovranno essere sufficientemente coibentati ed avere tetto impermeabilizzato. Sopra la cuccia dovrà essere disposta un'adeguata protezione ombreggiante di altezza non superiore a ml. 2,00 e di superficie non superiore a mq. 10,00 idonea a contenere non più di due esemplari

adulti con eventuali cuccioli in fase di allattamento. Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano agli allevamenti della cinotecnica.

4. Il termine per la conclusione dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di presentazione ed entro tale termine dovrà esserne certificata la fine;

ART.7 BIS – CARATTERISTICHE DEI PROGETTI PER GLI INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE

1. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi fermo restando le modalità e contenuti di cui alle specifiche discipline comunali.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 6 BIS, comma 2, lettera a), e quelli di manutenzione straordinaria relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del *D.Lgs. n. 490/1999*, o della *legge 6 dicembre 1991, n. 394*, o siti nelle zone classificate A ai sensi del *decreto ministeriale 2 aprile 1968*, [n. 1444], o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

ART.8 – LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

1. Potranno essere iniziate in assenza di Concessione, o Denuncia Inizio Attività:
 - a. le opere da eseguirsi su ordinanza dell'Autorità Competente per la tutela della pubblica incolumità;
 - b. le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
 - c. Le opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione all'Autorità Competente, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di concessione edilizia oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

ART.9 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Dirigente del Servizio Urbanistica.

Ove la concessione sia richiesta dal proprietario dell'area edificabile, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificabile, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area o il titolo del richiedente a costruire.

Nella domanda, da redigersi su apposito modello predisposto dall'Amministrazione comunale dovranno risultare esplicitamente:

- a. l'impegno di osservare le leggi e le norme vigenti;
- b. l'elezione di domicilio da parte del richiedente;

- c. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, qualora non sia stato indicato nella domanda stessa, il nome del direttore dei lavori, del costruttore responsabile del cantiere e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi e collegi professionali riconosciuti per legge.
- d. il numero di codice fiscale.

ART.10 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE-PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui agli artt. 6 e 6-BIS, fatto salvo eventuali Norme specifiche previste dagli Strumenti Urbanistici Vigenti è richiesta la presentazione degli elaborati secondo i disposti di cui all'Allegato "C" al presente Regolamento Edilizio.

Gli elaborati dovranno essere corredati, se necessario, di esaurienti grafici atti a documentare il calcolo delle superfici e delle cubature. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; debbono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le dimensioni delle aperture esterne, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici o elaborati che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente ripiegati, dovranno avere dimensioni di cm. 21x31.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere. Per tali progetti è obbligatoria la presentazione di una adeguata documentazione fotografica.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne, occorrendo con fotografie, l'ambientamento, ed essere redatti per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.

ART.11 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti viene compiuta dagli uffici comunali competenti. Questi potranno richiedere per una sola volta eventuali elaborati o documenti mancanti o integrativi, fra i quali – dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti – il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa. I progetti evidentemente difformi da leggi e regolamenti non potranno essere portati in commissione edilizia e di ciò dovrà esserne data comunicazione agli interessati con lettera raccomandata.

ART.12 - CONCESSIONE EDILIZIA

L'Autorità Competente, sentito il parere della commissione edilizia, approva o respinge il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non dall'osservanza di speciali modalità, mediante la concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso dell'Autorità Competente dal parere della commissione edilizia deve essere motivato; il parere difforme della commissione sarà menzionato nel provvedimento.

L'elenco delle concessioni edilizie deve essere inviato alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicato per almeno 15 giorni e chiunque potrà prendere visione presso gli Uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto.

Un progetto respinto potrà essere riesaminato solo nel caso della presentazione di nuovi elementi o di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano le attività.

ART.13 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento dei diritti, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al comune, dandosi atto che in tal caso verrà rilasciata una nuova concessione restando invariati i termini di validità previsti per la concessione originaria.

ART.14 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere, pena la decadenza, superiore ad un anno dalla data del rilascio della concessione; il termine di ultimazione (di cui all'articolo 11 comma 1 della L. R. 52/99 e successive modificazioni), entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Il rinnovo della Concessione stante l'approvazione degli Organi preposti, potrà essere rilasciato dall'Autorità Competente entro e non oltre il termine di validità della concessione stessa.

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata

La concessione edilizia decade, oltre che nel caso previsto dall'art.9, lett.c):

1. quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nel termine di 8 giorni, la prescritta comunicazione al comune;
2. quando entrano in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

La concessione viene soppressa:

1. quando l'autorizzazione risulta ottenuta in base a disegni di progetto, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
2. quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione.

ART.15 - VARIANTI AL PROGETTO

Qualora il titolare della concessione intenda variare il progetto già autorizzato, dovrà presentare domanda corredata dei relativi elaborati o comunicazione ai sensi dell'art. 7 comma 10 L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni;

In caso di varianti in corso d'opera restano comunque fermi i limiti temporali di validità della concessione originaria.

ART.16 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 35-bis della L.R. 5/95 e previa deliberazione del Consiglio comunale, l'Autorità Competente, sentita la commissione edilizia, può concedere concessioni edilizie in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

ART.17 - RESPONSABILITÀ

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, il responsabile del cantiere, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

ART.18 - ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Stralciato

ART.19 - LOTTIZZAZIONI

I proprietari di aree che, singolarmente o riuniti in consorzio, intendono procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone residenziali o nelle zone per l'industria o l'artigianato sprovviste di piano regolatore particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- » documentazione attestante la piena disponibilità dei terreni;
- » progetto planivolumetrico redatto secondo le disposizioni contenute al successivo art.20;
- » atto d'impegno ad eseguire a proprie spese le occorrenti strade, fognature, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, alberature e verde attrezzato ove occorressero ed inoltre le condotte del gas ove esiste la possibilità di allacciamento alla rete di distribuzione comunale, con la condizione che tutti gli impianti siano funzionali e risultino conformi alle esigenze tecniche ed igieniche in base alle vigenti norme;
- » indicazioni delle aree che saranno cedute all'Amministrazione comunale per gli spazi verdi e per la costruzione delle strade previste dal piano regolatore generale, nonché di quelle necessarie per le attrezzature collettive della zona.
- » Pareri obbligatori degli Enti Competenti compreso il parere dell'Ente Gestore della risorsa idrica
- » Valutazione degli Effetti Ambientali di cui all'art. 32 della L. R. 5/1995 con le modalità di cui all'allegato "D" del presente Regolamento.

L'autorizzazione è rilasciata dall'Autorità Competente previa delibera del Consiglio comunale, nulla osta dei componenti organi e stipula della relativa convenzione.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, piani di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

ART.20 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Il progetto allegato alla domanda di autorizzazione alla lottizzazione dovrà essere corredata dalla documentazione e dagli elaborati tecnici che consentono di rilevare:

- a. ubicazione ed identificazione catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
- b. planimetria su base catastale, con il perimetro del P.L. e l'elenco delle proprietà interessate, con relativi numeri di partita, di foglio di mappa e di particella catastale, e quantificazione delle superfici incluse nel P.L
- c. l'indicazione di una zona compresa entro cento metri dal perimetro dell'area da lottizzare, con i fabbricati esistenti; indicazione delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà, se solo in parte lottizzata;
- d. planimetria in scala 1:5000, dell'area da lottizzare corredata da un estratto di P.R.G.;
- e. piano quotato del terreno in scala 1:500, con quote altimetriche riferite alle curve di livello risultanti dalle carte dell'IGM;
- f. planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata, indicante la forma e la dimensione dei lotti, gli edifici previsti e la loro distanza dai confini, i tracciati stradali, distinguendo

quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusura con cancello, nonché le zone a destinazione speciale;

- g. planivolumetria relativa ai fabbricati da insediare, con evidenziate quote di imposta, altezze massime e distacchi minimi dai confini, con eventuali allineamenti e profili regolatori
- h. tabella indicante la superficie, il volume dei fabbricati, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto fabbricativo e del complesso dei lotti, specificando le aree destinate a servizio collettivo (strade, giardini, ricovero di automezzi, dimensionati in rapporto alle esigenze dei nuclei e collocate nel corpo degli edifici), nonché il rapporto percentuale fra queste aree e la superficie totale oggetto della richiesta di autorizzazione;
- i. verifica del rispetto degli standard urbanistici, con evidenziate le opere di urbanizzazione e le aree da cedere al Comune
- j. planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde;
- k. eventuali planimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
- l. schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi della lottizzazione con indicazione della loro destinazione della tipologia e delle recinzioni;
- m. norme di attuazione che rendano espliciti i contenuti prescrittivi e vincolanti che andranno a condizionare l'attuazione dei successivi interventi edilizi e di urbanizzazione
- n. schema in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami dei singoli edifici, raccordata con la rete di fognatura principale;
- o. schema delle reti di approvvigionamento ed altri servizi tecnologici;
- p. relazione illustrativa del piano di lottizzazione: delle scelte e dei criteri organizzativi, funzionali e distributivi assunti per il nuovo insediamento con riferimento ai documenti suindicati;
- q. documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi
- r. documentazione necessaria rispetto alla fattibilità geologica e idrogeologica dell'area (tenuto conto delle classificazioni di P.R.G. e delle normative di salvaguardia eventualmente presenti rispetto anche a vincoli sismici);
- s. schema della convenzione urbanistica
- t. per interventi di maggior rilievo potrà essere richiesto un plastico della lottizzazione almeno in scala 1:500.

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**ART.21 - INIZIO DEI LAVORI**

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 20 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dagli uffici comunali prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

ART.22 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio e a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, oltre quanto previsto da leggi speciali. A tal uopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari ed agenti sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa l'impresa dovrà assicurare la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART.23 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI-DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.
2. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - a. in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b. in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
3. Nei casi previsti dal comma 2, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ovvero applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti alla L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni, l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui previene al comune l'attestazione.
4. Entro centottanta giorni dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, l'autorità comunale competente, tramite l'azienda USL, dispone ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. A tal fine fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie.
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del *D.P.R. n. 303/1956* e dall'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal *D.P.R. n. 447/1998*. L'interessato, direttamente o attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello

unico istituito ai sensi dell'art. 24 del *D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112* (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli Enti locali, in attuazione del capo I della *L. 15 marzo 1997, n. 59*), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART.24 - INDICI E PARAMETRI

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme, l'attività edilizia è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.25 del presente Regolamento, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, cioè :

- » Superficie di fabbricabilità territoriale (S.T.)
- » Superficie di fabbricabilità fondiaria (S.F.)
- » Indice territoriale (I.T.)
- » Indice fondiario (I.F.)
- » Superficie Utile Lorda (S.U.L.)
- » Altezza massima del fabbricato (H.M.)
- » Rapporto di Copertura (R.C.)
- » Distanza dai confini (D.C.)
- » Distanza dalle strade (D.S.)
- » Distanza tra edifici (D.E.)
- » Altezza Virtuale (H.V.)
- » Volume Virtuale (V.V.)

ART.25 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

- a. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.** È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito alla seguente lettera h), realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti. Non è consentito il successivo frazionamento di lotti già edificati fatta salva la verifica della volumetria esistente.
- b. **ATTREZZATURE.** Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici devono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
- c. **DESTINAZIONI D'USO.** Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
- d. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.** È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area del lotto da edificare, escluse le sedi viarie, parcheggi anche se da cedere al Comune. Non è consentito il successivo frazionamento di lotti già edificati fatta salva la verifica della volumetria esistente.
- e. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

- f. **SUPERFICIE COPERTA.** La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante al piano di campagna, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a sbalzo e balconi, che saranno valutati per intero quando superino una sporgenza di m. 1,20.
- g. **SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.).**
1. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre al piano rialzato) con esclusione:
 - a. dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico tramite convenzione o atto d'obbligo;
 - b. dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della S.U.L. interessata dal progetto relativamente al piano di riferimento;
 - c. dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte fino alla profondità di ml. 1,50;
 - d. delle bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6;
 - e. delle pensiline con sporgenze fino a ml. 4,50 per edifici destinati ad attività produttive e ml. 2,50 per edifici prevalentemente destinati a residenza;
 - f. dei locali per volumi tecnici e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, passerelle e ballato etc;
 - g. dei pozzi scala condominiali e ascensori fino ad una superficie massima complessiva di mq. 20 (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
 - h. del piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,20 (con riferimento all'estradosso del solaio) dalla quota di cui alla lettera "b" del comma 25 h1, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
 - i. del piano primo completamente interrato, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra. Ovvero del piano primo completamente interrato, purché di altezza minore o uguale a ml. 3,50, per il ricovero dei mezzi aziendali, all'interno di unità produttive e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra;
 - j. dei parcheggi coperti entro terra anche oltre il primo piano completamente interrato, fermo restando il rispetto di quanto alle norme di salvaguardia del P.I.T.;
 - k. dei parcheggi coperti fuori terra, purché non eccedenti la superficie coperta esistente o quella ammessa, nelle zone ove previsto, dall'indice R.C. per manufatti con altezza media interna non superiore a ml. 2,40;
 - l. dei piani e dei soppalchi (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale le verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco) sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 30%, a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume complessivo (volume geometrico al lordo delle murature) del piano per la superficie complessiva orizzontale (al lordo delle murature) del piano. Quando il sottotetto sia suddiviso in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione;
 - m. dei piani e dei soppalchi (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale le verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco) sottostanti coperture con pendenza inferiore al 30% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80.

- n. dei palchi chiusi ed in genere delle superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi e sottotetti;
- o. dei cavedi, chiostrine e simili.
- p. delle intercapedini al piano interrato purché di profondità non superiore a ml. 1.50.

2. La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti.

h. ALTEZZA MASSIMA.

1. L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti massimi fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico in nessun punto ad eccezione di volumi tecnici e dall'ingresso a garages che in ogni caso non deve superare complessivamente il 40% del perimetro a piano terra del fabbricato. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato, con i limiti di cui sopra, si misura tra le seguenti quote di riferimento:

- a. in alto: la linea di l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
- b. in basso: la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio a sistemazione avvenuta (in tutti gli altri casi).

2. In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.

3. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

- » i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,40 dal piano di calpestio;
- » i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
- » Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata per almeno ml. 1.50 e che occupino una superficie minore o uguale al 10% della S.U.L., calcolata secondo quanto al precedente comma g., dell'ultimo piano dell'edificio.

4. Il superamento dell'altezza massima potrà essere ammesso soltanto previo parere della Commissione Edilizia e comunque esclusivamente nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico (o di volumi tecnici) fatto salvo il disposto di cui alla Legge 02 gennaio 1974 n° 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) e D.M. 19/06/1984 (Norme tecniche relative alle costruzioni in zone sismiche) e successive modificazioni ed integrazioni;

i. ALTEZZA VIRTUALE:

- 1. È l'altezza di riferimento per le singole categorie di destinazione di cui al successivo comma j. calcolata quale distanza interpiano.
- 2. Nel caso di edifici esistenti che presentino locali di altezza interpiano superiore alla altezza virtuale stabilita dal seguente art. alla lettera j. comma 1. per la specifica destinazione d'uso, la capacità edificatoria si determina applicando al valore della S.U.L. (come indicato al precedente comma g.) un coefficiente pari al rapporto tra l'effettiva altezza interpiano e l'altezza virtuale ricorrente. Per l'ultimo piano considerato ai fini della S.U.L. (o nel caso di edifici monopiano), in luogo dell'altezza

interpiano si assume l'altezza che intercorre tra il piano di calpestio dei locali e la quota di riferimento di cui alla lettera "a" dell'art 25 lettera h. In caso di altezza non costante sull'intero perimetro, si assume la media ponderale delle pareti perimetrali. Qualora l'altezza così determinata risulti inferiore all'altezza virtuale ricorrente non si applica alcun coefficiente correttivo.

j. VOLUME VIRTUALE DEL FABBRICATO

1. È il volume virtuale da considerare ai fini della verifica dell'indice, della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le N.T.A. del P.R.G. od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) per le altezze virtuali (Hv) relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate :
 - a) superfici ad uso artigianale/industriale in zona urbanistica "D" di cui al vigente P.R.G. Hv = ml. 5,00
 - b) superfici ad uso artigianale/industriale in zona urbanistica diversa da "D" di cui al vigente P.R.G. Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
 - c) superfici ad uso commerciale Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
 - d) superfici ad uso commerciale per commercio all'ingrosso oppure grandi strutture ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 2.500). Hv = ml. 5,00
 - e) superfici ad uso direzionale Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
 - f) superfici ad uso residenziale Hv = ml. 3,20 (fino ad un massimo di ml. 4,00)
 - g) superfici ad uso turistico ricettivo Hv = ml. 3,20 (fino ad un massimo di ml. 4,00)
 - h) superfici ad uso agricolo Hv = ml. 3,20 (fino ad un massimo di ml. 4,00)
 - i) superfici ad uso sportivo Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
 - l) superfici ad usi diversi da quelli sin qui indicati Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
2. L'altezza virtuale delle superfici di cui alle lettere precedenti si applica per le sotto indicate altezze massime interpiano. Oltre i limiti massimi tra parentesi sopra indicati, il volume sarà espresso dal prodotto geometrico tra S.U.L. ed effettiva altezza interpiano:
3. Nel caso di interventi di E.R.P. fruanti di contributi pubblici, le altezze virtuali di cui ai commi precedenti hanno valore solamente ai fini della determinazione del contributo di concessione mentre, per tutte le altre verifiche tecniche si farà riferimento alle altezze geometriche ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento.

k. VOLUME TECNICO.

1. Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

- » le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- » gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- » gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- » gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- » gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera,
- » lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,
- » i serbatoi idrici,
- » le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
- » i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- » le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- » gli impianti tecnologici in genere,
- » tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

2. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

1. **NUMERO DEI PIANI.** Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra compresi gli eventuali piani in ritiro ed il seminterrato, se abitabile o agibile ai sensi del seguente art.36.
- m. **DISTACCO FRA GLI EDIFICI.** È la distanza fra la proiezioni orizzontali dei fabbricati, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a sbalzo e balconi che invece saranno considerati per intero quando superino una sporgenza di metri 1,20. Esso è stabilito all'altezza degli edifici ed è fissato altresì dalle norme dello strumento urbanistico.
- n. **DISTACCO DAI CONFINI.** È la distanza fra i confini e la proiezione del fabbricato, misurata come previsto alla lettera f) del presente articolo. Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici. Le N.T.A. del P.R.G. fissano i minimi assoluti.
- o. **LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.** È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- p. **PIANO DI CAMPAGNA.** È il piano orizzontale o inclinato naturale sul quale viene edificata la costruzione.
1. Il piano di campagna è quello individuato dalla media delle quote calcolate agli estremi del raggio di influenza di ml. 10 con centro al centro dell'edificio;
 2. Nel caso in cui, per ragioni tecniche, il piano di campagna debba subire variazioni di quota, dopo aver acquisito dal proprietario apposita relazione tecnica debitamente documentata attestante la necessità di procedere a una variazione delle quote, l'ufficio competente in fase istruttoria assegnerà le quote d'imposta del fabbricato. Tale quota dovrà essere strettamente correlata al particolare stato dei luoghi ante sistemazione, alla viabilità ed infrastrutture presenti, previo il parere della Commissione edilizia e degli enti gestori dei servizi, attestanti la necessità della modifica.

- il piano marciapiede a cui si fa riferimento nella valutazione delle altezze e dei volumi, non dovrà sporgere oltre i 20 cm. dal piano di campagna determinato al punto p).

q. **CORTILI.**

1. **Cortili chiusi.** Si definiscono cortili chiusi gli spazi interni completamente circondati da muri esistenti o potenziali.
2. **Cortili aperti.** Cortili aperti sono quelli che hanno almeno un lato aperto e talchè risulti impedita la chiusura del cortile stesso. Si richiamano comunque le disposizioni contenute nel vigente regolamento d'igiene.
3. **Pozzi di luce o chiostrine.** Si intendono per chiostrine o pozzi di luce quegli spazi interni di superficie non inferiore al 18% della somma delle superfici delle pareti che li recingono.

r. **INDICE DI PIANTUMAZIONE.** Indica il numero di piante di alto fusto (n/mq) prescritto nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

s. **SAGOMA DELL'EDIFICIO**

1. Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:
 - » le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione
 - » gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.U.L. secondo quanto al precedente comma g.;
 - » la copertura piana o inclinata.
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.R.G):
 - » i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.U.L. secondo quanto disposto dal presente art. 25 lettera g),
 - » la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
 - » il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica.
 - » le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
 - » le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

t. **LOGGE E PORTICATI**

1. Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
2. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - » almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
 - » almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

3. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta anche se edificati su terrapieno non costituiscono S.U.L.

u. PROSPETTI

1. Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
2. Non costituiscono modifica dei prospetti, le seguenti opere :
 - » sostituzione degli infissi (ferme restando specifiche prescrizioni normative);
 - » riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempre che si tratti aperture compatibili con gli assetti generali della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato salvo il rispetto di norme sovraordinate;
 - » le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

v. SUPERFICIE PERMEABILE

1. Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Di norma tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

w. SPESSORE DELLE MURATURE

1. Lo spessore dei muri, se realizzato per motivi di risparmio energetico, oltre lo spessore di 30 cm e fino a 60 cm non costituisce S.U.L.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART.26 - CAMPIONATURE

È facoltà della commissione edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

ART.27 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio o tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è di regola vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti.

Particolare attenzione dovrà essere posta per la collocazione delle tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche che dovrà consentire un'ideale soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio e delle pertinenze dello stesso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i necessari lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate, delle recinzioni e delle grondaie.

Quando non sia provveduto a quanto previsto nei due commi precedenti, l'Autorità Competente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

ART.28 - AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a. aggetti o sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b. porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita dal marciapiede ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,00 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. Essi dovranno essere arretrati, di almeno cm.40, rispetto al filo esterno dell'eventuale marciapiede.

I balconi totalmente chiusi (archi-finestre) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale di una misura almeno pari alla loro sporgenza o quando siano prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.18. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00. se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente regoli la superficie o la sporgenza dei balconi, l'eventuale superficie o sporgenza eccedenti si conteggiano come superficie coperta.

ART.29 - ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc..., è subordinata in tutto il territorio a titolo autorizzativi rilasciato da parte dell'Autorità Competente.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, se richiesto, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È comunque tassativamente vietata ogni e qualsiasi opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

Ogni installazione autorizzata dovrà essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione "in situ", con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'Autorità competente potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze e della segnaletica stradale, nonché ogni altra apparecchiatura per l'illuminazione pubblica.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe stradali e della segnaletica stradale sono, a norma di legge, a cura del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il Proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, l'Autorità Competente ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

L'autorizzazione alle opere di cui ai commi precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano le visuali, l'Autorità Competente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'Autorità Competente potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, ed effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART.30 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art.25 come "cortile chiuso o aperto" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti con rispetto delle norme vigenti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è subordinato al nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Negli spazi interni come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici, salvo eccezioni dettate dal regolamento di igiene. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. per tutti gli spazi interni tanto privati che condominiali deve essere comunque garantito l'accesso.

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

ART.31 - USO DEL SUOLO COSTITUENTE DISTACCO TRA I FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART.32 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride. Sono consentiti, previo parere dell'ufficiale sanitario, i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi costruttivi come previsto nel Regolamento Comunale d'igiene.

ART.33 - SCALE

Nelle nuove costruzioni la larghezza massima del vano scale non potrà essere inferiore a m. 2,40.

Nel caso di rampe isolate o articolate, la larghezza minima delle rampe stesse e dei relativi pianerottoli, non potrà essere inferiore a m. 1,20.

Il vano scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

ART.34 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità di cui all'art.23 del presente regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di cui al titolo, per attività di uso artigianale, industriale e commerciale, oppure di impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo .

Gli impianti di riscaldamento devono, comunque, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e caminetti, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore. I camini degli impianti artigianali, industriali o commerciali, ad evitare l'inquinamento atmosferico, devono essere muniti di apparecchiature riconosciute idonee dall'ufficiale sanitario, nonché dai vigili del fuoco, per quanto di competenza.

ART.35 - PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART.36 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc., con riferimento a quanto disposto dal vigente regolamento d'igiene al riguardo dei locali seminterrati.

ART.37 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 20 dal livello del terreno circostante il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con intercapedine o isolamento dello spessore di almeno cm. 40, realizzato con materiali riconosciuti idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,80.

I piani terreni adibiti a laboratori o negozi devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3, quelli adibiti a locali pubblici e autorimesse secondo norme vigenti (salvo le eccezioni previste dal regolamento d'igiene).

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a depositi motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di almeno m.2,00.

ART.38 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici se l'altezza media utile è di m. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,70. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume interno del vano per la superficie orizzontale del locale.

I sottotetti di abitazione devono essere sempre provvisti di controffitto con strato di aria interposto di almeno cm. 15 o protetti con latri mezzi riconosciuti tecnicamente idonei con un coefficiente di conducibilità, (λ), non superiore a 0,10 Kcal/mq h. C° a + 20° C, per difendere gli ambienti dalle influenze atmosferiche.

Sarà tollerata un'ampiezza di luce delle finestre uguale almeno a 1/18 della superficie del pavimento.

ART.39 - ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**1. REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI**

- a) Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
- b) Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

2. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

- a) Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
- b) Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
- c) Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.
- d) Le finestre dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

3. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

- a) Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

4. ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- a) Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
- b) È fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico o di quelli disciplinati dagli Strumenti Urbanisti Vigenti, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

ART. 39-BIS -REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE**1. REQUISITI DI AEREAZIONE GENERALI**

- a) Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aereazione dei locali.
- b) Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

- c) Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.
- d) Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

2. AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

- a) Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta.
- b) Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.
- c) Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aereazione sia garantita da finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)
- d) Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aereazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

3. AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

- a) Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
- b) Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
- c) Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:
 - » non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
 - » non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
- d) La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
 - » condotti di aereazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
 - » un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

4. ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- a) Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
- b) È fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e/o disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Vigenti, per i quali l'adeguamento delle superfici aereoilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la

conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

- c) È inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.
- d) Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima di cui all'art. 39-BIS comma 1 lettera d) è elevata a mq. 50.

ART.40 - FABBRICATI PER LA CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI

I fabbricati rurali debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, seguire le norme contenute nelle vigenti leggi per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.41 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica o lo scolo delle acque .

Dovranno essere comunque osservate le prescrizioni stabilite in sede di rilascio della licenza edilizia.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.42 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.18.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'Autorità Competente potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

capo iv - norme di buona costruzione

ART.43 - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme di sicurezza per gli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici il rilascio del certificato di abitabilità od agibilità è sottoposto alle seguenti condizioni:

- » per gli impianti elettrici posti in immobili a destinazione industriale, artigianale o commerciale il rilascio del certificato di abitabilità od agibilità è condizionato alla presentazione di un attestato di corrispondenza dell'impianto alle norme vigenti rilasciato dall'E.N.P.I.;
- » per gli impianti elettrici posti in immobili con destinazione civile abitazione o con destinazione diversa da quella prevista alla lettera a) il rilascio del certificato di abitabilità od agibilità è condizionato alla presentazione di un attestato di rispondenza alle norme tecniche vigenti, e comunque di esecuzione a perfetta regola d'arte previsto dalla legge n° 186 del 01.03.1968, rilasciato dall'E.N.P.I. , o da un professionista a ciò abilitato, o dallo stesso installatore a condizione che quest'ultimo sia ufficialmente iscritto per l'attività di cui trattasi alla Camera di Commercio o iscritto in albi speciali previsti dalla legge.

L'Amministrazione in ogni caso si riserva la possibilità di effettuare controlli in loco agli impianti.

ART.44 - STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, l'Autorità Competente, sentiti gli uffici competenti, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO IV - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.45 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, potrà consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, impianti e simili quando essi non turbino l'ambiente e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.28.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica concessione dell'Autorità Competente in cui siano indicate le norme da osservarvi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta concessione è subordinato al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

L'Autorità Competente, potrà, sentita se ritenuto necessario la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART.46 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibilmente interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al comma precedente sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART.47 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art.6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni degli uffici comunali e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO V - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART.48 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1. nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. nome, cognome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e del responsabile del cantiere.

Ogni cantiere dovrà essere opportunamente recintato.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

L'Autorità Competente potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della tabella e della recinzione quando:

- a. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b. si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c. si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d. ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo.

Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART.49 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opere con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo e molestia sia per gli operai che per i terzi e comunque con l'osservanza delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Le macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentiti gli uffici comunali, l'Autorità Competente potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Per i rumori vedasi quanto disposto nel regolamento comunale.

ART.50 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della via pubblica per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione dell'Autorità Competente e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del quartiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART.51 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) ed il responsabile del cantiere, debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere o rumori che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART.52 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento e riportato allo stato preesistente.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza l'Autorità Competente potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**ART.53 - SANZIONI**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione dell'Autorità Competente comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo le opere e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello "status quo ante", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento degli atti obbligatori, l'intimazione dell'Autorità Competente comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza l'Autorità Competente può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

ART.54 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

L'Autorità Competente, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte all'esterno ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici delle parti in questione.

ART.55 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assunte in base alle precedenti disposizioni.

ALLEGATO "A"

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art. 1 - OGGETTO DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Fino alla realizzazione del necessario coordinamento normativo fra i diversi regolamenti comunali che concorrono a disciplinare le costruzioni temporanee su aree pubbliche ed al formale recepimento, il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.
3. Le costruzioni temporanee, da eseguirsi invece, su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale. Affinché sia garantito il rispetto di quanto disposto, le direzioni competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio possono assumere parere preventivo della Commissione Edilizia. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.
4. Tale parere non è altresì necessario per le costruzioni precarie da eseguirsi nei campi sosta destinati alle popolazioni nomadi, per periodi anche superiori a 60 giorni, purché autorizzate dai competenti Comitati di gestione.

Art. 2 - COSTRUZIONI TEMPORANEE - NOZIONE.

1. Le costruzioni temporanee sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
2. Non sono pertanto assoggettati alla presente disciplina, ma a semplice autorizzazione amministrativa, ai fini della verifica della sussistenza dei presupposti di cui sopra, tutti gli interventi provvisori diversi dalla sopracitata classificazione.

Art. 3 - ATTI ABILITANTI ALLA REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI TEMPORANEE.

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della C.E. o C.E.I. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

3. I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi delle autorizzazioni e concessioni edilizie fissati dalla vigente normativa.

Art. 4 - AMBITO TEMPORALE DELLE AUTORIZZAZIONI.

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva ; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 5.
2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
4. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

Art. 5 - COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO CANTIERE E DI SERVIZIO.

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo. È altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Art. 6 - COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO SPORTIVO O A SERVIZIO DI IMPIANTI E STRUTTURE DI PROPRIETÀ COMUNALE.

1. Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.
2. Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio Edilizia che stabilisce il termine di validità della stessa.
3. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Art. 7 - COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI.

1. È consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi con le modalità ed i tempi fissati nei precedenti articoli.
2. Le strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi che non integrano le caratteristiche di cui all' art 1 sono soggette alla sola autorizzazione amministrativa, ai fini della verifica della sussistenza dei presupposti di cui sopra, rilasciata dalla Direzione di competenza

Art. 8 - COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI.

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Art. 9 - SERRE STAGIONALI

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.
3. Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati, già destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette ad autorizzazione del Dirigente del Servizio Edilizia; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

Art.10 - DOCUMENTAZIONE E GARANZIE.

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:
 - a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
 - b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - c) rappresentazione grafica del manufatto;
 - d) documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.

- f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
- g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- h) polizza fidejussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dalla Direzione competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

2. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della vigente normativa. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, la Direzione che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art.11 - SANZIONI.

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 500.
2. Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio della vigente normativa.

Art.12 - NORMA TRANSITORIA

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla vigente normativa.

Art.13 - OSSERVATORIO DELLE COSTRUZIONI TEMPORANEE

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso il servizio edilizia, sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.
2. Ogni direzione che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari assume autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia al servizio edilizia.

ALLEGATO “B”

OPERE DI CAPTAZIONE DI ACQUE DAL SOTTOSUOLO

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

L'esecuzione di opere di captazione e l'emungimento di acque dal sottosuolo è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, svolti e fatti salvi gli adempimenti regionali previsti dal Regio Decreto 1775/1933, dalla legge 5 gennaio 1994 n°36 e dal Decreto Legislativo n° 152/1999.

Il regime delle acque sotterranee è regolato dagli artt. 1 e 92 e seguenti del T.U. 1775/1933.

- a) La ricerca, estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee è libera per usi domestici (acqua inserviente direttamente il proprietario e la sua famiglia ivi compreso l'annaffiamento di orti e giardini) art. 93 T.U..
- b) Per gli usi diversi (dal domestico) il T.U. contempla la determinazione di territori “soggetti alla tutela della P.A.” Il Comune di Sansepolcro è inserito nell'elenco dei Comuni interessati soggetti alla tutela della P.A. – R:D: 18.10.1934 n° 2174.

L'utilizzo delle acque può essere regolamentato in base allo stato della risorsa idrica da sfruttare, al grado di sfruttamento dell'acquifero, all'esistenza di vincoli di salvaguardia o di condizioni di inquinamento in atto.

Nell'autorizzazione possono essere contenute le prescrizioni tecniche che si ritengano caso per caso opportune, fra l'altro l'isolamento delle infiltrazioni superficiali e la separazione degli acquiferi attraversati.

All'autorizzazione concorre anche il parere dell' U.S.L. competente a cui spetta il giudizio sull'utilizzabilità delle acque per il consumo umano e di irrigazione di ortaggi da consumarsi crudi.

L'autorizzazione ha validità un anno entro il quale dovranno essere terminati i lavori di captazione.

ART. 2 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione compilata in carta da bollo e diretta al Sindaco deve contenere le seguenti informazioni:

1. generalità complete del richiedente e del proprietario del fondo;
2. località dove è prevista l'opera di captazione;
3. utilizzo dell'acqua a previsione circa le quantità necessarie (in metri cubi/giorno).

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti ed elaborati:

- a. corografia generale in scala 1/25.000;
- b. estratto di P.R.G. ;
- c. planimetria catastale in scala 1/2000 in cui è riportata l'ubicazione della particella e/o particelle in cui si intende effettuare la ricerca;
- d. **Relazione geologica preliminare** con elaborati cartografici in scala 1/500 – 1/2000 estesa per un intorno significativo (rispetto alle caratteristiche dell'acquifero);
- e. Progetto dell'opera di captazione e sua presumibile profondità;
- f. Ricevuta del versamento a favore della USL previsto da apposito atto della Regione Toscana.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, fermi restando gli adempimenti previsti dalla Legge 464/84 e T.U. 1775/1933, il richiedente comunicherà al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo di lettera raccomandata A.R. tale comunicazione dovrà inoltre contenere ragione sociale ed indirizzo della Ditta a cui si intende affidare la perforazione.

Entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, salvo proroghe per casi particolari, dovrà essere inviato il certificato di ultimazione dei lavori accompagnato dalla **relazione tecnica finale**.

ART. 3 – CONTENUTO DEI DOCUMENTI PROGETTUALI –

I documenti progettuali di cui all'articolo precedente comprendono i seguenti elaborati:

1. Relazione preliminare

- a. Relazione comprendente la descrizione delle attività potenzialmente inquinanti riscontrabili in un raggio di almeno 200 metri, specificando la presenza di abitazioni, cave, industrie, stalle, concimaie, attività zootecniche, bacini di accumulo, discariche, pozzi perdenti, corsi d'acque, opere di captazione, oltre al tipo di coltivazioni e pratiche agricole nell'area interessata all'opera di emungimento e nei terreni immediatamente limitrofi.
- b. Relazione geologica contenente l'inquadramento idrogeologico dell'area con individuazione della struttura idrogeologica dell'acquifero interessato dalla captazione.

2. Relazione finale

- » Relazione tecnica contenente le particolarità costruttive del pozzo:
- » ubicazione catastale,
- » profilo litostratigrafico dei terreni attraversati dalla perforazione,
- » geometria degli acquiferi incontrati,
- » metodologia di perforazione,
- » diametro e tipo di rivestimento,
- » tipo di materiale usato per il dreno,
- » tipo e geometria delle finestrate e dei filtri utilizzati,
- » indicazione dei tratti cementati e tecniche adottate per la cementazione,
- » caratteristiche costruttive del pozzetto di accesso,
- » previsione di eventuale di eventuale installazione di serbatoio di accumulo e sua capacità,
- » caratteristiche tecniche della pompa installata (tipo, potenza, prevalenza, portata massima e minima),
- » portata di regime del pozzo,

Per le captazioni ricadenti nelle aree di protezione, rispetto ecc. previste nello Strumento Urbanistico è prevista l'esecuzione di test idraulici per definire la portata specifica del pozzo.

Per le captazioni aventi profondità maggiore di 50 metri dal p.c. dovranno essere indicate le caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero emunto (T,S,K) ed il raggio di influenza, ricavate mediante prove di pompaggio di lunga durata, da eseguirsi dopo l'installazione della pompa di esercizio. Sarà inoltre obbligatoria la presenza di un tubo guida del diametro di 1 pollice spinto sino a fondo del foro.

Le relazioni cui sopra dovranno essere firmate da un tecnico abilitato.

ART. 4 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE –

La parte superficiale dell'opera di presa dovrà essere contenuta in apposito pozzetto impermeabilizzato e realizzato in modo che non sia possibile l'infiltrazione di agenti inquinanti dalla superficie all'opera stessa.

Onde salvaguardare l'acquifero che si intende emungere, dovrà essere cementata, al di sopra dei filtri, l'intercapedine fra perforo e rivestimento con materiali di volta in volta idonei in base alle caratteristiche litologiche dei terreni attraversati ed alle caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero. La cementazione andrà comunque eseguita dopo la fase di spurgo onde evitare fenomeni di assestamento del perforo che potrebbero compromettere l'efficienza della cementazione.

In acquiferi multistrato di norma la cementazione dovrà interessare l'intero spessore della falda freatica.

Per pozzi superficiali nella falda freatica la cementazione dovrà essere pari almeno alla metà della profondità della perforazione stessa .

La cementazione in ogni caso dovrà continuare in superficie realizzando qui una piattaforma di calcestruzzo cementizio di raggio almeno di 1 metro con leggera pendenza verso l'esterno, L'area immediatamente circostante dovrà essere adeguatamente protetta alo scopo di garantire l'incolumità pubblica e la tutela igienico sanitaria dell'acquifero, e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Sul pozzo si dovrà provvedere all'installazione, sulle tubazioni di uscita e prima di ogni derivazione, di un contatore secondo quanto disposto dalla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

ALLEGATO "C"

DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

1. CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN. OO. E SIMILI

1. Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti:
 - a) Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
 - b) Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
 - c) Programma di miglioramento ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 64/95, così come modificato dalla L.R. 25/97, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
 - d) Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e successive modificazioni ed integrazioni

2. RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :
 - a) Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento, nonché esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni di particolare tutela in tutti nei casi previsti.
 - b) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.
2. Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni :
 - a) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.
 - b) Analisi storico-critico-stilistica dell'edificio, ogni qualvolta ciò sia prescritto, per progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come di seguito indicato:

- » notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
 - » analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - » analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - » esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
 - » esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
- c) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

3. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :
- a) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
 - b) Planimetria in scala 1/200 con indicazione:
 - » delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
 - » delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, etc.);
 - » delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
 - c) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio)
 - d) Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di :
 - » quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
 - » indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
 - » indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante.
 - e) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con

indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

- f) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- g) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

4. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

1. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
 - a) Planimetria in scala 1/200, come già indicato al punto 1.1 b) ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, etc.
 - b) Profili, come già indicato al punto 3.1 c)
 - c) Tavola dei valori urbanistici contenente :
 - » rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
 - » esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;
 - » comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.
 - d) Pianta di ogni piano, come già indicato al punto 3.1 d)
 - e) Sezioni, come già indicato al punto 3.1 e)
 - f) Prospetti, come già indicato al punto 3.1 f)
 - g) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto 3.1 g)
 - h) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
 - i) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalle norme di salvaguardia del P.T.C., in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

5. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

1. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
 - a) Planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti 3.1 b) e 4.1 a), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)
 - b) Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui ai punti 3.1 c) e 4.1 b), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio)
 - c) Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti 3.1 d) e 4.1 d), con colorazione convenzionale in giallo e rosso
 - d) Sezioni, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti 3.1 e) e 4.1 e), con colorazione convenzionale in giallo e rosso
 - e) Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui ai punti 3.1 f) e 4.1 f), con colorazione convenzionale in giallo e rosso

6. ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

1. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in triplice copia, ad eccezione di quelli di cui ai punti da 1.1 a) a 1.1 d) per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.
2. Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 dovrà essere prodotta una ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.
3. Ove l'istanza di concessione sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 13 della L. 47/85, prima del rilascio della concessione a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione e a sanatoria.
4. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

ALLEGATO "D"

DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DELLE MODALITÀ PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

1. Le risorse soggette a modificazione da prendere in considerazione per la valutazione degli effetti ambientali riguardano in generale:
 - a) il suolo
 - b) l'aria
 - c) l'acqua
 - d) il paesaggio
 - e) il patrimonio storico-architettonico
 - f) la flora e la fauna
 - g) la rete infrastrutturale

2. In relazione al quadro delle conoscenze derivante dal P.T.C.P e dagli strumenti Urbanistici Vigenti, le valutazioni dovranno prevedere:
 - a) una analisi dello stato delle varie risorse sopra indicate dal punto di vista quantitativo e qualitativo
 - b) gli elementi di pressione che tendono o comprometterne la tenuta e l'integrità
 - c) indicatori circa l'efficacia delle politiche di protezione e controllo in atto

CATEGORIA A:

Trasformazioni che richiedono nuovi impegni di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali

- » Finalità della valutazione (riuso, esistenza di alternative, benefici)
- » Specificazione del Tipo, Tecnica e Procedura di Valutazione richiesto (urbanistica., ambientale, finanziaria)
- » Tipologie di Risorse da considerare
- » Ambito di valutazione in rapporto alla possibile ricaduta degli interventi
- » Criteri di giudizio basati su bilanci ambientali ed urbanistici e comunque purchè venga dimostrato il contributo della trasformazione alla tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'ambito interessato

CATEGORIA B:

Nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi esistenti:

- » Finalità della valutazione (dotazione di servizi ed infrastrutture)
- » Specificazione del Tipo, Tecnica e Procedura di valutazione (Bilanci prestazionali)
- » Tipologie di risorse da considerare
- » Ambito di valutazione
- » Criteri di giudizio

CATEGORIA C:

Piani Attuativi previsti dagli Strumenti Urbanistici Vigenti

- » Finalità della valutazione (compatibilità con le risorse individuate)
- » Specificazione del Tipo, Tecnica e Procedura di valutazione (valutazione degli effetti ambientali e sul paesaggio)
- » Tipologie di risorse da considerare
- » Ambito di valutazione
- » Criteri di giudizio

