COMUNE DI ORTONA

**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR CIVILE
PROVINCIA DI CHIETI**

REGOLAMENTO EDILIZIO

L. R. n° 18/1983 modificata e integrata

Il Dirigente
arch. Antonio Sorgi

L'Assessore
p.i. Carlo Boromeo

Il Sindaco
prof. Gianfrancesco Puletti

Redatto da: Arch. Antonio Sorgi
Hanno collaborato: Arch. Filippo Di Nardo
Arch. Antonio Giordano
Geom. Giancarlo Paludi
Geom. Claudio Terra
Rag. Antonella Ricci

10/09/01

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	4
Art. 2 – Sistema Informativo Territoriale	4
PARTE II – PROCEDURE, COMPETENZE ED ADEMPIMENTI	4
Capitolo II - ATTIVITA’ PRODUTTIVE.....	4
Art. 3 – Sportello unico per le attività produttive	4
Capitolo III – SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA	4
Art. 4 - Definizione.....	4
Capitolo IV NULLA OSTA BB.AA. L.R.47/96.....	5
Art. 5 - Richiesta e documenti	5
Art. 6 - istruttoria	5
Art. 7 - rilascio	5
Art. 8 - Superfetazione edilizia – definizione -	5
Capitolo V - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	5
Art. 9 - Definizione e applicazione	5
Capitolo VI- CONCESSIONE EDILIZIA.....	6
Art. 10 - Richiesta e documenti	6
Art. 11 - Elaborati di progetto.....	6
Art. 12 - Istruttoria	6
Art. 13 - Rilascio.....	7
Art. 14 - Procedimento sostitutivo	7
Art. 15 - Pubblicità e responsabilità.....	7
Capitolo VII - LE AUTORIZZAZIONI.....	8
Art. 16 - Richiesta e documentazione	8
Art. 17 - Procedimento.....	8
Capitolo VIII – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	8
Art. 18 – Presentazione.....	8
Art. 19 – Controlli.....	9
Capitolo IX - L’ESECUZIONE DELLE OPERE.....	9
Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori	9
Art. 21 – Vigilanza durante l’esecuzione delle opere	9
Art. 22 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	10
Art. 23 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.	10
Capitolo X - LE VARIANTI.....	10
Art. 24 - Varianti a concessioni e autorizzazioni	10
Art. 25 - Varianti in corso d’opera.....	11
Capitolo XI - ULTIMAZIONE DELLE OPERE - VERIFICA E CONTROLLO	11
Art. 26 - Agibilità/Abitabilità delle costruzioni	11
Art. 27 - Dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità	11
Art. 28 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni.....	11
Art. 29 - Richiesta in sanatoria.....	12
Art. 30 - Responsabilità	12
PARTE III REQUISITI DEI MANUFATTI EDILIZI E LIVELLI PRESTAZIONALI.....	12
Capitolo XII – QUALITA’ EDILIZIA E METODI DI VERIFICA E CONTROLLO.....	12
Art. 31 - Aspetto e manutenzione degli edifici, decoro ed arredo urbano.....	12

Art. 32 - chioschi, pensiline, baracche, tettoie, box, manufatti prefabbricati, pergolati.....	12
Art. 33 - Posa su fabbricati di insegne per attività direzionali, commerciali e produttive.....	13
Art. 34 - Numeri civici.....	13
Art. 35 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse.....	13
Art. 36 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	13
Art. 37 - Elementi aggettanti.....	14
Art. 38 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	14
Art. 39 - Intercapedini.....	14
Art. 40 - Coperture.....	15
Art. 41 – Piani interrati.....	15
Art. 42 – Piani Seminterrati.....	15
Art. 43 – Piani Terra.....	15
Art. 44 - Sottotetti.....	15
Art. 45 – miglioramenti tecnologici in edilizia.....	16
Art. 46 – Parti che non costituiscono “superficie utile”.....	16
Art. 47 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili.....	16
Art. 48 - Recinzioni.....	16
Art. 49 - Abitazioni ed attrezzature rurali.....	17
Art. 50 - Stalle e concimaie.....	17
CAPITOLO XIII CONTESTO URBANO ED AMBIENTALE.....	18
Art. 51 - linee guide per l’installazione di impianti fissi e mobili per la telefonia mobile.....	18
Art. 52 – Piazze, Marciapiedi e porticati.....	18
Art. 53 - opere di drenaggio e consolidamento dei versanti, stabilizzazione del terreno e interventi antiersivi.....	18
Art. 54 - Zone verdi e parchi.....	18
Art. 55 - Depositi di materiali su aree scoperte.....	19
CAPITOLO XIV NORME IGIENICHE.....	19
Art. 56 - Disciplina degli scarichi.....	19
Art. 57 - Modalità di scarico, nelle zone servite da pubblica fognatura, delle acque reflue civili.....	19
Art. 58 - Modalità di scarico, nelle zone non servite da pubblica fognatura, delle acque reflue civili.....	19
Art. 59 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	19
PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI.....	20
Capitolo XV - DISPOSIZIONI FINALI.....	20
Art. 60 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	20
Art. 61 - Riferimento normativo generale.....	20
GLOSSARIO.....	21

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

- 1 Il Regolamento Edilizio (R.E.) ha l'obiettivo di indirizzare e controllare la qualità edilizia, attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione e la verifica degli stessi.
- 2 Il R.E., nelle sue norme procedurali, s'ispira al principio della semplificazione amministrativa, mediante gli istituti: dell'asseverazione, delle dichiarazioni sostitutive, dello "*Sportello Unico per le Attività Produttive*" e dello "*sportello unico per l'Edilizia*".

Art. 2 – Sistema Informativo Territoriale

1. Il Comune di Ortona, in coerenza con il piano d'azione di *e-governmet* ed in qualità di *font office* del servizio pubblico, provvede alla costituzione del "Sistema Informativo Territoriale" presso 3° Settore "Assetto e Gestione del Territorio" al fine di:
 - monitorare le dinamiche di trasformazione del territorio;
 - migliorare la sostenibilità e la qualità dell'ambiente ed aderire ad "*Agenda 21 locale*";
 - migliorare l'efficienza e l'efficacia dei servizi tecnici, per l'applicazione del *Sistema Qualità*;
 - garantire la più ampia e trasparente informazione dell'azione amministrativa;
 - attivare, per quanto possibile, procedure telematiche per l'acquisizione e l'invio di documenti amministrativi.
2. Il S.I.T. è strutturato per essere integrato con gli altri Sistemi Informativi nazionali e locali.

PARTE II – PROCEDURE, COMPETENZE ED ADEMPIMENTI

Capitolo II - ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 3 – Sportello unico per le attività produttive

1. Le richieste e le dichiarazioni, attinenti le funzioni attribuite dall'art. 23 del D.Lgs 112/98 sono presentate, da chi ne ha titolo, allo *Sportello Unico per le Attività Produttive* del Comune, istituito ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. n° 447/1998.
2. La procedura del rilascio della concessione edilizia riguardante impianti produttivi di beni e servizi, è disciplinato dal D.P.R. n° 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente, in relazione alle competenze dello *Sportello Unico per le Attività Produttive*.

Capitolo III – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art. 4 - Definizione

1. E' costituito lo *Sportello Unico per l'Edilizia*.
2. Tale ufficio è deputato:
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività;
 - b) alla ricezione delle domande e rilascio di: autorizzazioni, concessioni edilizie, certificati di agibilità, nulla osta BB.AA (L.R.47/96);
 - c) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a) e b);
 - d) al rilascio di certificazioni di destinazione urbanistica;
 - e) ai provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente, in relazione alle competenze dello *Sportello Unico per l'Edilizia*.

Capitolo IV NULLA OSTA BB.AA. L.R.47/96

Art. 5 - Richiesta e documenti

1. La richiesta di Nulla Osta è rivolta allo *Sportello Unico per l'Edilizia*.
2. La richiesta deve contenere le generalità ed il titolo del Richiedente, l'indicazione del Progettista.
3. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti:
 - Copia del versamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria;
 - Corografia 1:25.000;
 - Elaborati grafici del progetto definitivo;
 - Due copie della documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - Relazione illustrativa dei caratteri architettonici ed ambientali;
 - Studio di compatibilità ambientale art. 8 P.R.P. (se dovuto).

Art. 6 - istruttoria

1. Per le opere soggette a concessione, il responsabile del procedimento implementa la sua relazione istruttoria anche per gli aspetti ambientali e paesaggistici, evidenziando gli interventi che si configurano come superfetazione edilizia.
2. Per gli interventi soggetti alla semplice asseverazione, è necessario acquisire preventivamente, ove ne ricorrano le condizioni, il relativo nulla osta.

Art. 7 - rilascio

1. Il Dirigente del Settore, preso atto dell'istruttoria e vista la proposta del Responsabile del procedimento, trasmette al Richiedente il provvedimento di Nulla Osta, con allegato una copia degli elaborati di progetto approvato.
2. Una copia completa di Nulla Osta è trasmessa alla Soprintendenza ai BB.AA. di L'Aquila per i poteri di annullamento di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/99.
3. Per opere realizzate in difformità o in assenza di nulla osta, si applica l'art. 64 del D.Lgs. n°490 del 29.10.99 ed il D.M. del 26 settembre 1997.

Art. 8 - Superfetazione edilizia – definizione -

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere: la tipologia, l'aspetto dell'edificio stesso, l'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere compromette il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi, devono tendere all'eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione (se legittimamente autorizzate).

Capitolo V - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 9 - Definizione e applicazione

1. Il certificato indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di zona urbanistica omogenea, la destinazione di zona e di area, gli usi previsti e consentiti, i tipi e la norma di intervento, gli indici, i parametri urbanistici e edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistici e edilizi contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune.
2. Il certificato è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Il certificato conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti.
4. Per il rilascio del certificato, il corrispettivo dovuto dal Richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta, stabilito con specifico atto deliberativo.

Capitolo VI- CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 10 - Richiesta e documenti

1. La richiesta di concessione edilizia è rivolta, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, al Dirigente ed è presentata allo *Sportello Unico per l'Edilizia*, da chi ne ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi.
2. La richiesta deve contenere: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente.
3. La richiesta deve, inoltre, contenere l'indicazione del Progettista, dei Responsabili delle singole elaborazioni, nonché del Responsabile della sicurezza.
4. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva;
 - b) dichiarazione, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445 del 28.12.00, dell'importo dell'ultima rata di ICI dell'immobile oggetto di richiesta, o le motivazioni dell'esenzione. In caso di dichiarazione mendace, si procederà alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000;
 - c) copia del versamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria;
 - d) planimetria catastale sulla quale sia riportata l'ubicazione dell'opera, il numero del foglio e delle particelle comprese nella proprietà e relative superfici;
 - e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento;
 - f) richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue;
 - g) relazione tecnica dell'intervento, contenente l'asseverazione del Progettista in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici; e, ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
 - alla L. n° 13/1989 e successive modifiche, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - alla L. n° 10/1991 e successive modifiche, sul contenimento dei consumi energetici;
 - alla L. n° 46/1990 e successive modifiche, sulla sicurezza degli impianti;
 - alla L. n° 447/1995 e successive modifiche, sulla limitazione dei rumori.
5. Il Richiedente dovrà allegare, alla richiesta di concessione edilizia, i pareri, le autorizzazioni, i nulla-osta e gli attestati resi necessari da norme in vigore al momento della richiesta, salvo integrazioni dovute al sopraggiungere di nuove norme, prima del rilascio della concessione.
6. Per ogni documento necessario che non è possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sempre sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva (autocertificazione).

Art. 11 - Elaborati di progetto

1. Alla richiesta di concessione edilizia devono essere allegati gli elaborati di "progetto definitivo", in due copie.
2. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
3. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e del Progettista.

Art. 12 - Istruttoria

1. L'istruttoria della richiesta di concessione edilizia, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, avviene secondo il procedimento ordinario del numero progressivo di protocollo. Per le opere di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, si può motivatamente derogare all'ordine cronologico.
2. Nel corso dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto anche in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea, e che quanto dichiarato negli elaborati

corrisponda a quanto indicato nel certificato d'uso (ove rilasciato), nel P.R.G., nel P.P., nel R.E., per quel tipo di opera.

3. Inoltre verifica il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, e la conformità del progetto alle eventuali indicazioni di altri Enti ai quali compete un'espressione di assenso.
4. Il Responsabile del procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni. Detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il progetto è archiviato per carenza di documentazione.
5. Il Responsabile del procedimento, sulla base della propria relazione, formula la propria motivata proposta al Dirigente del Settore, per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego.
6. In caso di proposta di diniego, qualora il Dirigente del Settore, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria.
7. In caso di valutazione negativa, il Dirigente del Settore, la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.
8. I termini per: le comunicazioni al richiedente, la formulazione del parere, il rilascio della concessione edilizia sono stabiliti dalle norme statali e regionali.

Art. 13 - Rilascio

1. La concessione edilizia è rilasciata, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
2. La concessione può contenere eventuali prescrizioni.
3. La concessione deve essere ritirata entro sessanta giorni dalla comunicazione, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti, in caso contrario la richiesta è archiviata.
4. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta del Titolare, il Dirigente del Settore può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 giorni dalla data della notifica, fatto salvo l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.
5. L'avente titolo alla richiesta di Concessione Edilizia, può richiedere, al Dirigente del Settore, il parere preventivo, relativo al progetto definitivo dell'opera edilizia.
6. Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente del Settore con le modalità indicate per la concessione edilizia.

Art. 14 - Procedimento sostitutivo

1. In conformità con le disposizioni legislative in vigore, decorso senza risposta il termine complessivo stabilito dalla norma nazionale per l'istruttoria ed il rilascio del provvedimento, il Richiedente può, nelle forme di legge, sollecitare il Dirigente del Settore all'esecuzione degli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.
2. In caso di perdurante inadempienza, l'interessato può richiedere l'applicazione del procedimento sostitutivo, ai sensi di legge.

Art. 15 - Pubblicità e responsabilità

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti della concessione edilizia ed ai relativi allegati, presso gli Uffici comunali competenti. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi della concessione ed in ottemperanza al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
2. Il rilascio della concessione edilizia fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Capitolo VII - LE AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - Richiesta e documentazione

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, da chi ne ha titolo, allo *Sportello Unico per l'Edilizia* per la realizzazione delle opere che la normativa vigente indica soggette ad autorizzazione.
2. Alla richiesta devono essere allegati gli stessi documenti occorrenti per la richiesta di concessione edilizia, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento di cui trattasi, e gli stessi elaborati di progetto, limitatamente a quelli necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire, come eventualmente indicato dagli strumenti urbanistici.
3. La richiesta deve contenere una dichiarazione, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445 del 28.12.00, dell'importo dell'ultima rata di ICI dell'immobile oggetto di richiesta, o le motivazioni dell'esenzione. In caso di dichiarazione mendace, si procederà alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000.

Art. 17 - Procedimento

1. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, il Responsabile del procedimento verifica preliminarmente che l'intervento proposto rientri nei casi per i quali la Legge ammette tale procedura.
2. Le modalità di istruttoria sui progetti sottoposti a richiesta di autorizzazione edilizia sono le stesse indicate per la concessione edilizia.
3. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
4. Qualora l'autorizzazione edilizia non è ritirata entro 60 giorni dalla scadenza del termine per il suo rilascio, oppure quando le opere non sono iniziate ed ultimate nei termini eventualmente indicati nell'atto autorizzativo, il Dirigente del Settore dichiara la decadenza dell'autorizzazione e lo comunica all'interessato, procedendo ai successivi adempimenti.
5. In materia di pubblicità, di responsabilità e di trasferimento riguardanti l'autorizzazione edilizia, nonché per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente capitolo, valgono le stesse disposizioni indicate per la concessione edilizia.

Capitolo VIII – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 18 – Presentazione

1. Per effettuare gli interventi ammessi, in conformità con la normativa vigente, almeno 20 giorni prima dall'effettivo inizio dei lavori, chi ne ha titolo deve inoltrare allo *Sportello Unico per l'Edilizia* un'asseverazione delle opere che intende eseguire, sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata dalla dichiarazione di inizio attività, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contiene l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.
2. La richiesta deve contenere una dichiarazione, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445 del 28.12.00, dell'importo dell'ultima rata di ICI dell'immobile oggetto di richiesta, o le motivazioni dell'esenzione. In caso di dichiarazione mendace, si procederà alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000.
3. L'asseverazione deve comprendere:
 - a) gli elaborati grafici che indicano, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;
 - b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche e edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro.
4. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche:
 - a) gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;
5. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i

suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

6. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
7. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In mancanza di questo, la denuncia è priva di effetti.

Art. 19 – Controlli

1. Il responsabile del procedimento, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, entro venti giorni dalla denuncia, verifica la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato entro i successivi venti giorni, il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine prefissatogli dall'amministrazione stessa.
2. Il progettista, o un tecnico abilitato, rilascia un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Capitolo IX - L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori

- 1 Il Titolare di concessione o autorizzazione edilizia deve comunicare allo *Sportello Unico per l'Edilizia* la data di inizio dei lavori.
- 2 Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche: della progettazione, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza, con sottoscrizione per accettazione dell'incarico. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto allo *Sportello Unico per l'Edilizia*.
- 3 Nei casi in cui sia espressamente richiesto nel provvedimento di concessione edilizia e nei casi di nuova costruzione, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare, allo *Sportello Unico per l'Edilizia*, richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche, con allegata la copia del pagamento dei diritti di segreteria per sopralluogo. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.
- 4 Nei casi di cui al comma precedente, la mancata richiesta visita di controllo prima dell'inizio lavori sarà comunicata al Corpo di Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa sarà disposta d'ufficio con l'applicazione della sanzione amministrativa ai sensi di legge.

Art. 21 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori.
3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione, all'autorizzazione, all'asseverazione, ed alle norme vigenti in materia.
5. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della data di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. 22 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro competenze, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lgs. n° 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro (diurne e notturne), integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 23 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.

1. Nel caso sia necessaria l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico, deve essere fatta separata domanda al Comando di Polizia Municipale, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
2. L'autorizzazione è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree pubbliche ed al deposito cauzionale di una somma a garanzia della rimessa in pristino dell'area occupata.
3. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico, il predetto deposito cauzionale è restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
4. Alla fine dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro 15 giorni.
5. In caso di inadempienza, il Dirigente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Capitolo X - LE VARIANTI

Art. 24 - Varianti a concessioni e autorizzazioni

1. Le varianti, a concessioni edilizie e ad autorizzazioni edilizie già rilasciate, sono richieste, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, allo Sportello Unico competente, prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.

2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Le varianti possono essere considerate:
 - varianti essenziali (art. 5 L.R. 52/89);
 - totale difformità (art. 6 L.R. 52/89);
 - parziale difformità (art. 7 L.R. 52/89).

Art. 25 - Varianti in corso d'opera

1. Sono varianti in corso d'opera, ai sensi dell'Art. 15 della L. n° 47/1985, quelle:
 - conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E. vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
 - che non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;
 - che non interessano immobili vincolati ai sensi del D.L.vo 490/1999.
2. La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata (anche successivamente alla realizzazione delle stesse), prima della comunicazione di fine lavori.
3. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui al comma 1.
4. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in due copie), nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare della concessione e dal Progettista.
6. Il Dirigente del Settore approva la variante in corso d'opera, in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.

Capitolo XI - ULTIMAZIONE DELLE OPERE - VERIFICA E CONTROLLO

Art. 26 - Agibilità/Abitabilità delle costruzioni.

1. La richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità è disciplinato dalle vigenti normative nazionali in materia.
2. Alla richiesta è necessario allegare la seguente documentazione:
 - a) autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
 - b) documentazione fotografica dell'opera eseguita;
 - c) copia modello di denuncia ICI;
 - d) copia richiesta di accatastamento;
 - e) certificato di regolare esecuzione;
 - f) collaudo c.a..

Art. 27 - Dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente è dichiarata l'inabitabilità.
3. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.

Art. 28 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima, imputabile a fatti esecutivi, pari all'3% nelle misure lineari. Sono ammessi arrotondamenti per eccesso fino a cm. 5.
2. La tolleranza, di cui al comma precedente, non è ammessa quando avviene in violazione di diritti di terzi o di valori limite fissati da norme.

Art. 29 - Richiesta in sanatoria

- 1 Nei casi di richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Art. 13 della L. n° 47/1985, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, la richiesta può essere presentata allo Sportello Unico competente.
- 2 Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
 - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta ed al momento della realizzazione dell'opera;
 - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
 - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
- 3 Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente del Settore, si pronuncia nei termini di legge.

Art. 30 - Responsabilità

1. Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare.
2. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
3. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione l'amministrazione ne comunica al competente ordine professionale.
4. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, l'amministrazione ne comunica al competente ordine professionale.

PARTE III REQUISITI DEI MANUFATTI EDILIZI E LIVELLI PRESTAZIONALI

Capitolo XII – QUALITA' EDILIZIA E METODI DI VERIFICA E CONTROLLO

Art. 31 - Aspetto e manutenzione degli edifici, decoro ed arredo urbano.

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica, sia privata e l'eventuale area a servizio, deve essere progettata, eseguita e mantenuta in ogni parte, in modo da assicurare le condizioni di sicurezza pubblica, l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. I locali di abitazione devono rispettare i requisiti minimi stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modifiche.
3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo, ai fini della tutela della incolumità e della igiene pubblica.
4. E' vietato sistemare tubi di scarico esternamente alle murature delle facciate, ad eccezione di quelle necessarie per le acque meteoriche. E' altresì vietato sistemare esternamente alle murature delle facciate canne di ventilazione, tubazioni o canalizzazioni in genere tranne nei casi in cui ciò sia reso necessario da specifiche normative o tali condotte non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

Art. 32 - chioschi, pensiline, baracche, tettoie, box, manufatti prefabbricati, pergolati

1. In tutto il territorio comunale, i chioschi, le pensiline, le baracche, le tettoie, i box e i manufatti prefabbricati in genere, a carattere permanente, non possono essere realizzati con caratteristiche costruttive e materiali di tipo precario (lamiera, plastica, tela, ecc); in ogni caso, le suddette

opere devono corrispondere ad esigenze di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Art. 33 - Posa su fabbricati di insegne per attività direzionali, commerciali e produttive.

1. Le caratteristiche degli elementi da installare devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio ed essere tali da non alterarne il decoro e gli elementi decorativi esistenti.
2. Ove già esistono impianti, non in contrasto con le presenti disposizioni, le nuove insegne o targhe devono inserirsi in armonia con quelle esistenti.
3. Quando vi siano più attività da segnalare in uno stesso edificio o complesso di edifici a carattere unitario: centri commerciali, artigianali, ecc., le caratteristiche dei segnali dovranno avere uniformità grafica ed estetica, a tale scopo dovrà essere presentato uno studio unitario.
4. Non sono consentite insegne che possano arrecare disturbo o confusione visiva, o alterare il carattere dell'ambiente circostante.
5. Sono vietate le insegne che sovrastino gli elementi della copertura degli edifici e comunque con dimensione di ingombro maggiore di mq. 4 (sono esonerate le zone produttive e commerciali).
6. Nell'ambito del Centro Storico le installazioni delle insegne e mostre pubblicitarie sono consentite secondo le ulteriori seguenti indicazioni o prescrizioni:
 - Devono essere realizzati con materiali “trasparenti” che rispettino l'integrità dei particolari decorativi;
 - Sono esclusi i tipi a cassonetto chiuso e a bandiera;
 - Devono essere costituite da lettere luminose composte oppure da lettere in ferro battuto o in legno o in materiali comunque adeguati all'architettura dell'edificio su cui vanno a porsi, evidenziando la luce diffusa, in trasparenza;
 - Non devono avere dimensioni lineari superiore all'elemento architettonico dell'apertura su cui vanno ad insistere;
 - Sono escluse le pareti degli edifici prospicienti “la Passeggiata Orientale” di recente costruzione.

Art. 34 - Numeri civici

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato; anche nel caso, di eventuali targhe toponomastiche e targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

Art. 35 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che siano di pubblico interesse, comunicando preventivamente i Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D.L.vo 490/99.
2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione, per la circolazione, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

Art. 36 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per unità edilizia (o per aggregazione se trattasi di case a schiera).

Art. 37 - Elementi aggettanti.

1. Nessun oggetto su suolo pubblico superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di m.3,00.
2. Nessun oggetto può essere ammesso al disotto della quota di m. 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio veicolare privo di marciapiede.
3. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti temporanei di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie, persiane ed infissi in genere.
4. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi rialzati gli oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 3,50 e devono essere arretrati di cm. 30 dal filo esterno del marciapiede rialzato.
5. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
6. Sono vietate le realizzazioni di *bow-window* e ballatoi aggettanti su suolo pubblico.
7. I balconi in aggetto e le pensiline sono consentiti, su spazi pubblici, fino alla profondità di 1/10 della larghezza della strada (comprensiva degli eventuali marciapiedi), per un massimo di mt. 1,50.
8. Dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo, sono escluse le zone di territorio comunale regolate da norme di maggior dettaglio.

Art. 38 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

1. Possono essere autorizzate, con l'osservanza delle condizioni ritenute opportune, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Le tende aggettanti, al P.T. o sotto i 4,50 mt, sono proibite sulle strade e piazze, interessate dal traffico autoveicolare, prive di marciapiede.
3. Nelle strade con marciapiede l'oggetto dovrà essere di almeno 30 cm. arretrato dal ciglio dello stesso.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,50 dal marciapiede. Sono consentite le appendici verticali di tela e frange che non scendano al di sotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.
5. Le tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, con unità immobiliari di proprietà diverse, devono essere realizzate con forma, dimensioni, colore e decolorazioni omogenee. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.
6. Per le zone a traffico limitato o pedonale sono fatte salve le norme di maggior dettaglio.
7. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso riguardi edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 39 - Intercapedini.

1. Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello di almeno 30 cm. più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.
2. E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile e ispezionabile.
3. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

4. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota dell'automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 40 - Coperture.

1. Le coperture degli edifici e dei terrazzi devono avere forme architettoniche armoniche e materiali uniformi, anche per gli edifici costruiti in aderenza.
2. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere raccolte e convogliate nella rete fognante acque bianche, attraverso pozzetti sifonati.
3. Gli elementi che convogliano le acque, qualora siano rigidi, devono essere realizzati, nella parte basamentale, con materiale resistente agli urti accidentali ai quali possono essere soggetti.

Art. 41 – Piani interrati

1. Sono quelli che si sviluppano completamente sotto il livello della più bassa sistemazione del terreno esterno.
2. Sono inoltre assimilati ai piani interrati quelli, sopraelevati in ogni suo punto, rispetto alla quota stradale o del terreno circostante, non oltre m 0,70, misurati all'intradosso del solaio.
3. Dal suddetto calcolo non è considerato l'ingresso strettamente necessario per l'accesso carrabile, in corrispondente alla rampa.
4. Possono essere utilizzati esclusivamente a locali tecnici, autorimesse, box auto, cantine, e non concorrono per il calcolo della "superficie utile"; non possono essere destinati ad usi che comportano la permanenza diurna e/o notturna delle persone.
5. Possono uscire dall'ingombro planimetrico dei sovrastanti piani, purché è rispettata la distanza minima di mt. 1,50 dai confini del lotto di pertinenza, fatta salva la costruzione del piano interrato in aderenza al confine, se consentita dalle norme del PRG.

Art. 42 – Piani Seminterrati

1. Sono quelli che si sviluppano parzialmente entro terra, o che hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna, o che sono parzialmente interrati su due o tre lati.
2. In conformità con le norme tecniche del PRG ed entro la sagoma dell'edificio, possono essere utilizzati:
 - a cantine, depositi, ripostigli, autorimesse singole o collettive, locali tecnici;
 - ad usi che comportano la permanenza delle persone quali: uffici, magazzini, laboratori artigianali, ambulatori, locali di abitazioni ecc...(nel rispetto delle condizioni igieniche e dimensionali).
3. I parcheggi, singoli o collettivi, non concorrono al calcolo delle "superfici utili" se rispettano il disposto della L.122/89.

Art. 43 – Piani Terra

1. Sono i piani il cui pavimento si trova, in ogni suo punto perimetrale, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
2. In conformità con le norme tecniche del PRG, possono essere utilizzati:
 - a cantine, depositi, ripostigli, autorimesse singole o collettive, locali tecnici;
 - ad usi che comportano la permanenza delle persone quali: uffici, magazzini, laboratori artigianali, ambulatori, locali di abitazioni ecc...(nel rispetto delle condizioni igieniche e dimensionali).
3. I parcheggi, singoli o collettivi, non concorrono al calcolo delle "superfici utili" se rispettano il disposto della L.122/89.

Art. 44 - Sottotetti

1. Il sottotetto può essere destinato:
 - ad usi che comportano la permanenza delle persone quali: uffici, magazzini, laboratori artigianali, ambulatori, locali di abitazioni ecc...(nel rispetto delle condizioni igieniche e dimensionali).
 - superfici tecniche ed accessorie della o delle unità immobiliari del fabbricato; in questo caso, non può costituire unità immobiliare autonoma ed essere ceduta separatamente dall'unità principale.

2. I sottotetti, non abitabili, non sono computati nel calcolo della “superficie utile” se hanno:
 - l’altezza media interna non superiore a 2,40 metri (senza tenere conto delle tramezzature interne), calcolata come rapporto tra il volume interno e la superficie del pavimento (nel caso di terrazzi ad asola, l’altezza media verrà calcolata, senza considerare le superfici ed i relativi volumi che sviluppano i suddetti terrazzi);
 - l’altezza massima, dal pavimento dell’ultimo solaio piano all’estradosso del colmo di copertura, non superiore a mt. 4,00;
 - la pendenza delle falde non superiore al 50%.
3. Le asole e gli abbaini, non potranno superare $\frac{1}{2}$ del fronte, dovranno arretrarsi non meno di mt 1 dal filo di gronda, fatti salvi: i diritti di terzi, le distanze dai confini e dalle costruzioni, disciplinate dal PRG.
4. I sottotetti condonati ad uso abitativo, ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94, possono essere adeguati ai requisiti minimi dei sottotetti abitabili, di cui al precedente punto, a condizione che versino per detto adeguamento gli oneri di cui alla Legge 10/77, fatti salvi: i diritti di terzi, le distanze dai confini e dalle costruzioni, le altezze massime disciplinate dal PRG.
5. I maggiori volumi derivanti dall’applicazione del precedente comma non determinano nuove cubature, solo nel caso non trovi capacità volumetrica all’interno dell’indice stabilito dal PRG.

Art. 45 – miglioramenti tecnologici in edilizia

1. Al fine di agevolare l’attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità tecnologica degli edifici, nuovi o esistenti, i tamponamenti perimetrali non sono considerati nel calcolo dei volumi, per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Art. 46 – Parti che non costituiscono “superficie utile”

2. Al fine di migliorare la qualità edilizia e la loro accessibilità, non concorrono nel calcolo della “superficie utile”:
 - le superfici tecniche, strettamente necessarie alle destinazioni d’uso del fabbricato (centrale termica, elettrica, idrica, condizionamento, vano ascensore);
 - le superfici necessarie per consentire l’accesso, al servizio di più unità immobiliari (vani scala e ballatoi fino a 18 mq, androni d’ingresso fino a 20 mq);
 - i porticati e le pensiline pubbliche o private interne alla superficie coperta;
 - i porticati e le pensiline private esterne alla superficie coperta se non superano il 30% della stessa;
 - nelle abitazioni agricole e negli agriturismi, i porticati e pensiline, esterne alla superficie coperta, se non superano il 50% della stessa;
 - le logge ed i balconi chiusi fino a tre lati quando non eccedono il 30% della superficie coperta del piano.

Art. 47 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili.

1. Fatti salvi i piani particolareggiati, nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sulla edilizia esistente, le uscite carrabili dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzati, in conformità con le disposizioni legislative in vigore, mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della carreggiata stradale deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.
2. Fra le uscite suddette e quelle pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema e simili) devono intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini.
3. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche con specchi opportunamente disposti).

Art. 48 - Recinzioni.

1. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all’ambiente e non devono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

2. Al di fuori delle zone omogenee A, i cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, devono (dove è possibile) essere arretrati dalla carreggiata stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
3. Le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, su muretto di altezza massima di mt. 1,00 e non potranno superare altezza complessiva di m. 1,80.
4. Eventuali tettoie, in corrispondenza degli accessi, non possono sporgere dal filo esterno della recinzione.
5. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
6. Nelle zone di centro abitato, in assenza di marciapiede, le recinzioni devono essere arretrate di mt 1,50 dal confine stradale.
7. Nelle zone esterne ai centri abitati, le costruzioni e ricostruzioni di recinzioni, di qualsiasi natura e consistenza, devono arretrarsi di mt 3 dal confine stradale.
8. Nelle zone esterne ai centri abitati, la distanza dal confine stradale e:
 - la piantumazione di alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza al completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a mt 6,00;
 - siepi vive (anche a carattere stagionale) di altezza non superiore a mt 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a mt. 1,00;
 - reti metalliche e similari (sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o su cordolo non superiore a cm. 30), di altezza non superiore a mt 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a mt. 1,00;
 - siepi vive o piantagioni di altezza superiore a mt. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a mt. 3,00;
 - reti metalliche e similari (sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o su cordolo superiore a cm. 30), di altezza superiore a mt 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a mt. 3,00.
9. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio che regolano gli interventi, su zone del territorio comunale.
10. Il Dirigente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 49 - Abitazioni ed attrezzature rurali

1. Le costruzioni rurali:
 - devono essere coerenti, per uso di materiali e caratteri tipologici, con l'architettura contadina della zona;
 - non possono avere coperture totalmente piane o a terrazza;
 - gli interrati devono essere contenuti entro al sagoma dell'edificio.
2. I manufatti connessi alla conduzione del fondo devono avere:
 - almeno un ingresso carrabile;
 - la distribuzione interna deve essere strettamente connessa alla destinazione d'uso;
 - il sistema di copertura deve essere a falde inclinate con esclusione di intercapedini o sottotetti.

Art. 50 - Stalle e concimaie

1. Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili, ecc. sono ammessi esclusivamente nelle aree ricadenti nella zona agricola del vigente PRG.
2. Essi non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno mt 10.
3. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti, con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.
4. Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiali impermeabili e munito di scoli.

5. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt 2,00 dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno mt 25.
6. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori delle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di mt 100 da qualunque abitazione e non meno di mt 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAPITOLO XIII CONTESTO URBANO ED AMBIENTALE

Art. 51 - linee guide per l'installazione di impianti fissi e mobili per la telefonia mobile

1. L'installazione sul territorio comunale degli impianti fissi e mobili per la telefonia mobile è disciplinata dallo specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 47 del 17/07/2000 e n. 62 del 28/09/2000.

Art. 52 – Piazze, Marciapiedi e porticati.

1. Le Piazze, i marciapiedi, gli spazi di passaggio e i porticati, qualora siano pubblici e/o di uso pubblico, devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile da concordarsi con gli uffici comunali competenti.
2. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, accessibili, che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50.
3. Al fine di abbellire le vie e le piazze, è consentito a privati chiedere ed ottenere l'autorizzazione ad apporre fioriere.
4. Le fioriere devono essere bene inserite sul piano funzionale ed estetico, nella realtà urbana dove si collocano, in armonia con quanto è stato già realizzato e non devono superare H cm30, lunghezze cm 80, larghezze cm 40.
5. Nel Centro Storico le fioriere devono essere in cotto.
6. Le fioriere devono essere curate da quanti hanno avuto l'autorizzazione a collocarle.
7. Se le fioriere saranno rovinate, rotte o non curate, dovranno essere immediatamente rimosse a cura del titolare, in caso contrario saranno rimosse a cura dell'Amministrazione comunale ed al titolare sarà elevata una sanzione amministrativa, da stabilire con apposito deliberativo.
8. Nell'esecuzione di tali opere, devono essere tenute presenti anche le necessità delle persone che, per qualsiasi motivo, hanno ridotte o impedito capacità motorie, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità alle strisce pedonali.

Art. 53 - opere di drenaggio e consolidamento dei versanti, stabilizzazione del terreno e interventi antierosivi

1. Quando sono necessari interventi volti: al consolidamento dei versanti, alla stabilizzazione del terreno ed agli interventi antierosivi a protezione delle abitazioni, della viabilità o luoghi pubblici o per la regimentazione dei corsi d'acqua deve essere valutata prioritariamente la possibilità di intervenire con l'utilizzo di tecniche di "ingegneria naturalistica".
2. Solo in caso di documentata inefficacia di tali tecniche, sarà valutata l'ipotesi di tecniche di terre armate e, in ultima analisi, di opere di ingegneria civile in cls armato.
3. In quest'ultimo caso dovranno essere previste opere compensative volte a contenere l'impatto visivo e paesaggistico con idonee schermature di vegetazione.

Art. 54 - Zone verdi e parchi.

1. Nelle zone verdi e giardini privati i proprietari devono conservare gli alberi d'alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
2. Le nuove costruzioni devono, di norma, essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicue e caratteristiche.

Art. 55 - Depositi di materiali su aree scoperte.

1. Sono vietati la discarica, il deposito e l'accatastamento di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni ammesse nelle relative zone di P.R.G..
2. Sono ammessi nelle zone produttive ma sempre che, essi non costituiscano fatto indecoroso o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

CAPITOLO XIV NORME IGIENICHE**Art. 56 - Disciplina degli scarichi**

1. Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, devono rispettare i criteri ed i limiti di accettabilità previsti dalle norme di legge vigenti (D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 258/00).
2. La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi recettori. Tutti gli scarichi devono essere accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per il controllo nel punto assunto per la misurazione.
3. Gli scarichi devono essere autorizzati.
4. La richiesta di autorizzazione deve essere correlata dal dettaglio grafico del sistema di smaltimento, con l'esatta distanza dalle condotte di acqua potabile, dimensionamento acqua utilizzata e scaricata, numero di persone servite.

Art. 57 - Modalità di scarico, nelle zone servite da pubblica fognatura, delle acque reflue civili

1. Acque meteoriche o provenienti dal drenaggio di interrati e seminterrati: devono essere raccolte entro il lotto di intervento con rete separata rispetto alle acque nere e fatte confluire quando possibile in corsi idrici superficiali, oppure in pubblica fognatura, per le acque meteoriche, evitandone il deflusso su strade e spazi pubblici.
2. Acque nere: devono essere convogliate nella fognatura per le acque nere.
3. Può essere vietata l'immissione di quegli scarichi, che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento di depurazione centralizzato.

Art. 58 - Modalità di scarico, nelle zone non servite da pubblica fognatura, delle acque reflue civili

1. Acque meteoriche o provenienti dal drenaggio di interrati e seminterrati: devono essere raccolte entro il lotto di intervento e fatte confluire verso corpi idrici superficiali in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
2. I pozzi neri di accumulo (senza scarico di troppo pieno), devono essere a perfetta tenuta delle pareti e del fondo, per proteggere il terreno circostante da infiltrazioni; il liquame accumulato dovrà essere periodicamente conferito ad impianti di depurazione autorizzati al trattamento.
3. La documentazione attestante la periodicità del prelievo dei liquami, effettuata da ditte autorizzate, deve essere conservata per un periodo non inferiore a tre anni e resa disponibile su richiesta delle autorità.
4. E' comunque vietato ogni scarico in corpo idrico superficiale (fosso, canale), nel suolo o nel sottosuolo, di acque non depurate.

Art. 59 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme del D.Lg. 152/99 e D.L.gs 258/00, fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni impartite dall'autorità sanitaria competente ai sensi di legge.
2. E' comunque vietato ogni scarico in corpo idrico superficiale (fosso, canale), nel suolo o nel sottosuolo, di acque non depurate.

PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI

Capitolo XV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 60 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. Dalla data di entrata in vigore del presente R.E., è abrogato:
 - il precedente R.E.;
 - le disposizioni emanate con D.C.C. n. 712 del 18.12.87 e con D.C.C. n 73 del 2.03.89;
 - altri regolamenti comunali che contrastano o sono incompatibili con le norme contenute nel presente R.E.
2. Le norme di salvaguardia del presente regolamento entrano in vigore dalla data di apposizione del visto di legittimità sull'atto deliberativo di approvazione.
3. Per le Concessioni edilizie, rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e le relative varianti in corso d'opera, di cui all'art. 15 della L.47/85, si possono applicare le norme del Regolamento vigente al momento del rilascio della prima Concessione.

Art. 61 - Riferimento normativo generale

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E., si applicano le vigenti norme nazionali e regionali, lo Statuto Comunale e gli altri Regolamenti comunali.

GLOSSARIO

It indice territoriale

È il rapporto mc/mq tra il volume realizzabile e la superficie della zona stessa. Si applica solo in sede di attuazione del PRG mediante intervento urbanistico preventivo o comparto edificatorio.

If indice di fabbricabilità fondiaria

È il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare esclusi tutti gli spazi pubblici destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Su Superficie utile:

– È la somma delle superfici lorde interamente chiuse di tutti i piani fuori ed entro terra nelle forme stabilite dal presente R.E.

Sm Superficie minima d'intervento:

È la superficie minima richiesta dalle norme degli strumenti urbanistici per gli interventi diretti o per gli interventi preventivi di iniziativa pubblica o privata.

Ic Indice di copertura:

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda della sagoma d'ingombro planimetrica dell'edificio con l'esclusione:

- dei balconi e dei porticati;
- delle pensiline e dei ballatoi;
- dei piani interrati;
- dei *bow-window* con sporgenza massima di mt. 1,20 e non superiore ad 1/3 del fronte.

H Altezza del fabbricato:

È la media dell'altezza delle fronti, esclusi i volumi tecnici strettamente indispensabili. Per gli edifici a copertura piana o inclinati fino al 50%, l'altezza massima è la media di quella delle varie fronti, misurata dal piano stradale o da quello del terreno circostante e all'intradosso dell'ultimo solaio, quando questa ha la stessa quota d'imposta del solaio di copertura, oppure, alla quota d'imposta del solaio di copertura, nel caso che questa sia diversa dalla quota dell'ultimo solaio piano.

Per gli edifici a copertura inclinata superiore al 50%, l'altezza è calcolata dal piano di utilizzo alla linea ideale passante ai 2/3 della linea del colmo più alta.

Per le pareti in ritiro, l'altezza si misura: dalla linea di terra ideale, che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

V Volume del fabbricato:

È la somma dei prodotti della "superficie utile" dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

De Distacco tra edifici:

È la distanza minima fra le proiezioni sul terreno dei fabbricati secondo le modalità relative al punto "indice di copertura", inclusi i porticati.

Nel Centro Storico (zona A), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o ambientale.

Dc distacco dai confini:

È la distanza minima tra la proiezione sul terreno del fabbricato, secondo modalità relative al punto "indice di copertura" e la linea di confine, inclusi i porticati.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni, la distanza minima dal confine è pari a quella prevista dagli strumenti urbanistici.