



Comune di
Bagno a Ripoli Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvazioni:

Deliberazione del C.C. n. 215 del 12 maggio 1986
Deliberazione del C.C. n. 216 del 13 maggio 1986
Deliberazione G. R. T. n. 4669 del 11 maggio 1987
Deliberazione del C.C. n. 67 del 7 giugno 1993
Deliberazione del C.C. n. 187 del 23 dicembre 1993
Deliberazione del C.C. n. 107 del 4 luglio 1996
Deliberazione del C.C. n. 186 del 17 dicembre 1998
Deliberazione del C.C. n. 26 del 29 febbraio 2000
Deliberazione del C.C. n. 18 del 5 febbraio 2002
Deliberazione del C.C. n. 138 del 19 febbraio 2003
Deliberazione del C.C. n. 70 del 27 giugno 2005
Deliberazione del C.C. n. 90 del 28 luglio 2005
Deliberazione del C.C. n. 114 del 12 ottobre 2005
Deliberazione del C.C. n. 118 del 27 ottobre 2005
Deliberazione del C.C. n. 105 del 29 luglio 2008
Deliberazione del C.C. n. 79 del Aprile 2009
Deliberazione del C.C. n. 154 del 30 Novembre 2009
Deliberazione del C.C. n. 129 del 19 Dicembre 2012
Deliberazione del C.C. n. 118 del 27 Ottobre 2015
Deliberazione del C.C. n. 58 del 26 Luglio 2017
Deliberazione del C.C. n. 39 del 27 marzo 2019

Per interpretazioni ed orientamenti vedi:

Deliberazione G. M. del 27 aprile 1990
Deliberazione del C. C. n. 15 del 27 febbraio 1992
Deliberazione del C. C. n. 63 del 7 giugno 1993
Determinazione Dirigente Assetto del Territorio n. 803 del 20 luglio 1999

Le norme generali e procedurali

Art. 1 Norme generali e procedurali	(abrogato)	..pag... 5
Art. 2 Commissioni Comunali	(abrogato)	..pag... 5
Art. 3 Commissione Edilizia –	(abrogato)	..pag... 5
Art. 4 Commissione Comunale per il Paesaggio - Composizione, competenze, funzioni e adunanze		..pag... 6
Art. 5 Commissione Edilizia e Commissione per il Paesaggio – Incompatibilità...	(abrogato)	..pag... 8
Art. 6 Individuazione interventi Edilizi	(abrogato)	..pag... 8
Art. 7 Opere soggette a Permesso di costruire...	(abrogato)	..pag... 8
Art. 8 Opere soggette a Denuncia Inizio attività..	(abrogato)	..pag... 8
Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza		pag. 9
Art. 10 Attività edilizia libera.....	(abrogato)	..pag..10
Art. 11 Normativa per opere esterne a verde		pag. 11
Art. 12 Opere autonome a corredo degli edifici		pag. 13
Art. 13 Attuazione degli interventi: documentazione da produrre	(abrogato)	pag. 15
Art. 14 Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti .	(abrogato)	pag. 15
Art. 15 Caratteristiche dell'atto di Permesso a Costruire	(abrogato)	pag. 15
Art. 16 Titolarità del Permesso di Costruire e della SCIA		pag. 16
Art. 17 Procedura per il rilascio del Permesso a Costruire.	(abrogato)	pag. 17
Art. 17 bis Decadenza del permesso a costruire per mancato inizio lavori	(abrogato)	pag. 17
Art. 17 ter Decadenza del permesso a costruire per mancata ultimazione lavori	(abrogato)	pag. 17
Art. 18 Domanda di massima o preventiva		pag. 18
Art. 19 Varianti al progetto	(abrogato)	pag. 19
Art. 20 Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore .	(abrogato)	pag.19
Art. 21 Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello	(abrogato)	pag.19
Art. 22 Organizzazione del cantiere		pag. 20
Art. 23 Occupazione e manomissione di suolo pubblico		pag.21

Art. 24 Visite di controllo		pag. 22
Art. 25 Inizio e ultimazione lavori	(abrogato)	pag. 23
Art. 25 bis – Proroga termine ultimazione lavori permesso a costruire		pag. 24
Art. 26 Collaudi	(abrogato)	pag. 25
Art. 27 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità	(abrogato)	pag. 25
Art. 28 Redazione, deposito certificato di abitabilità e agibilità: procedure	(abrogato)	pag. 25
Art. 28 bis Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità	(abrogato)	pag. 25

Le norme Tecnologiche

Art. 29 Salubrità del terreno.....		pag. 26
Art. 30 Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza.....		pag. 27
Art. 31 Requisiti di carattere termico		pag. 28
Art. 32 Requisiti di carattere acustico		pag. 29
Art. 33 Requisiti illuminotecnici		pag. 30
Art. 34 Requisiti relativi alle aerazioni e dimensionamento dei locali		pag. 31
Art. 35 Requisiti relativi alla sicurezza		pag. 33
Art. 36 Requisiti relativi all'accessibilità ed uso		pag. 34
Art. 37 Locali per allevamento e ricovero di animali		pag. 35
Art. 38 Rifornimento idrico		pag. 36
Art. 39 Impianti igienici e di smaltimento acque reflue		pag. 37
Art. 40 Impianti di areazione		pag. 38
Art. 41 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi		pag. 39
Art. 42 Centrali termiche		pag. 40
Art. 43 Abbattimento delle Barriere Architettoniche		pag. 41

Definizioni Urbanistiche ed Edilizie

Art. 44 Volume	(abrogato)	pag. 42
Art. 45 Volumi tecnici	(abrogato)	pag. 42
Art. 46 Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)	(abrogato)	pag. 42
Art. 47 Superficie coperta (Sc)	(abrogato)	pag. 42
Art. 48 Parcheggi e Autorimesse	(abrogato)	pag. 42
Art. 49 Rapporto di copertura (Rc)	(abrogato)	pag. 42
Art. 50 Indice di fabbricabilità fondiaria	(abrogato)	pag. 42
Art. 51 Indice di densità territoriale.....	(abrogato)	pag. 43
Art. 52 Altezza degli edifici (H)	(abrogato)	pag. 43
Art. 53 Distanza dalle strade	(abrogato)	pag. 43
Art. 54 Distanza tra i fabbricati	(abrogato)	pag. 43
Art. 55 Distanza minima dai confini		pag. 44
Art. 56 Cortili e chiostrine		pag. 45
Art. 57 Norme particolari per dare attuazione alla previsione di nuova edificazione e/o ampliamento contenute nel regolamento Urbanistico.....	(abrogato)	pag. 46
Art. 57 bis - Tolleranze di costruzione	(abrogato)	pag. 46

Strumenti Urbanistici di iniziativa Privata

Art. 58 Interventi soggetti a lottizzazione	(abrogato)	pag. 47
Art. 59 Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio	(abrogato)	pag. 47
Art. 60 Domanda di lottizzazione	(abrogato)	pag. 47.
Art. 61 Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	(abrogato)	pag. 47.
Art. 62 Procedura di approvazione	(abrogato)	pag. 47
Art. 63 Convenzione urbanistica	(abrogato)	pag. 47.
Art. 64 Piano di recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti... (abrogato)		pag. 47.
Art. 65 Elementi costitutivi del progetto di Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente	(abrogato)	pag. 48
Art. 66 Domanda di approv. del piano di recupero di edilizia privata: attestati e richieste	(abrogato)	pag. 48
Art. 67 Istruttoria, pubblicazione ed approvazione piano di recupero	(abrogato)	pag. 48

Disposizioni varie

Art. 68 Obbligo di manutenzione		pag. 49
---------------------------------------	--	---------

<i>Art. 69 Protezione ambientale ed architettonica.....</i>	<i>pag. 50</i>
<i>Art. 70 Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni.....</i>	<i>pag. 51</i>
<i>Art. 71 Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicita</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art. 72 Vetrine, insegne, marciapiedi</i>	<i>pag.53</i>
<i>Art. 73 Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse</i>	<i>pag. 54</i>
<i>Art. 74 Strutture temporanee a servizio di attività produttive, turistico/ricettive, commerciali, pubblici esercizi e sportive.....</i>	<i>pag 55</i>
Sanzioni	
<i>Art. 75 Sanzioni</i>	<i>pag 56</i>
Norme finali e transitorie	
<i>Art 76 – Norme transitorie.....</i>	<i>(abrogato) pag. 58</i>

Allegati al Regolamento Edilizio Comunale

Allegato A : Norme regolamentari del Territorio Rurale (approvato con deli. C.C: 105 del 29 luglio 2008)

Allegato B – Norme regolamentari relative alla installazione di impianti tecnologici e di altri manufatti comportanti modifiche dell’aspetto esteriore degli edifici (abrogato delibera CC39 del 27 marzo 2019)

I - NORME GENERALI E PROCEDURALI

1 - Norme generali e procedurali
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

2 - Commissioni Comunali
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

3 - Commissione Edilizia – Composizione, competenze, funzioni e adunanze
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

4 – Commissione Comunale per il Paesaggio - Composizione, competenze, funzioni e adunanze

La Commissione per il Paesaggio è istituita per l'esercizio delle funzioni di cui della L.R. Toscana 65/2014 inerenti le trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004.

La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 153 L.R.65/2014 Possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

- a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- b) professionisti che siano o siano stati iscritti agli albi professionali con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea a specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
- c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.

I membri della Commissione per il paesaggio sono nominati dal Consiglio Comunale, in base ad apposita domanda presentata a seguito di avviso pubblico, restano in carica per 5 anni e non possono essere rieletti

L'atto di nomina dei membri della Commissione per il paesaggio è corredato dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 2 che precede, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Il Consiglio Comunale, nel procedere alla nomina dei tre commissari e nel perseguire comunque la pluralità delle competenze professionali, garantirà che tra i suoi membri la Commissione abbia almeno un professionista con specifica formazione in tema di paesaggio

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso sarà sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione, attingendo dall'elenco dei tecnici che hanno fatto richiesta di partecipazione alla selezione, fermo restando la sussistenza dei requisiti previsti dal bando indetto dall'Amministrazione

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

La Commissione Comunale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio su tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie aventi rilevanza ambientale ai sensi dell'art. 146, 147, 153 e 159 del D.Lgs 42/04 e ricadenti nelle zone assoggettate a vincolo paesistico-ambientale di cui. al D.Lgs 42/04

La Commissione per il Paesaggio si riunisce presso i locali del Comune, di norma, ogni quindici giorni o comunque quando si presentano i motivi per l'espressione di un parere.

Il programma delle adunanze è formulato e comunicato mensilmente ai commissari.

La commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

Su ciascun punto all'ordine del giorno può relazionare il Responsabile del Procedimento o il Istruttore Tecnico.

Delle sedute della commissione viene redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni.

I verbali delle sedute vengono firmati da tutti i membri presenti.

I commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione sui progetti dei quali siano comunque interessati come soggetti privati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Possono essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione per il paesaggio possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati di volta in volta dal Dirigente responsabile o su richiesta della Commissione medesima.

Il parere espresso dalla Commissione per il paesaggio è riportato interamente sulla pratica esaminata e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico.

(articolo modificato con Deliberazione CC n. 154 del 30/11/2009)

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

5 – **Commissione Edilizia e Commissione Comunale per il Paesaggio – Incompatibilità**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

6 – **Individuazione interventi Edilizi**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

7 – **Opere soggette a Permesso di Costruire**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

8 – **Opere soggette a SCIA e procedure per la presentazione ed esecuzione**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

9 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica e privata incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

Entro ventiquattro ore dall'inizio dei lavori deve esserne data però comunicazione al Dirigente Settore Pianificazione Territoriale mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Settore Pianificazione Territoriale entro quindici giorni dall'inizio delle stesse.

In quest'ultimo caso il proprietario o il conduttore sono responsabili della valutazione relativa alla effettività del pericolo.

10 - Attività in edilizia libera

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

11- Normativa per opere esterne a verde

Le presenti norme riguardano gli interventi di sistemazione delle aree aperte, a qualsiasi uso destinate, ubicate nei centri urbani e/o a diretto corredo degli edifici ubicati nelle zone esterne ai centri urbani stessi.

Nel territorio rurale gli interventi relativi a recinzioni, muri a retta, vasche e cisterne, parcheggi, strade e piazzali dovranno essere realizzati tenendo presente la finalità di limitare il più possibile la manomissione dei luoghi e di conservarne le peculiarità paesaggistiche. A tale scopo le recinzioni sono consentite nei casi previsti dal R.U. e con le modalità disciplinate dallo specifico allegato A “norme regolamentari del territorio rurale”.

Dette recinzioni dovranno unire alle dimensioni contenute del loro sviluppo la scelta di una tipologia che non costituisca impatto negativo sul paesaggio, privilegiando scelte progettuali che trovino la loro motivazione in elementi o richiami già presenti sul territorio.

Le strade e i piazzali di nuova realizzazione dovranno essere limitati al minimo, preferendo soluzioni che adeguino ed integrino la viabilità già esistente. In particolare, per quanto riguarda gli accessi a complessi di edifici o ad immobili oggetto di frazionamento, dovrà prioritariamente essere utilizzata la viabilità esistente, anche privata, con eventuali adeguamenti.

I parcheggi di superficie dovranno essere filtranti e realizzati in modo da naturalizzarsi il più possibile con il territorio circostante, evitando cordoli e pavimentazioni rigidamente definite e privilegiando metodi di compattazione del terreno che consentano di non interrompere la continuità paesaggistica. Detti parcheggi potranno essere dotati di copertura a pergolato, ombrario, o comunque di tipo leggero, a condizione che la soluzione progettuale proposta risulti bene integrata con la sistemazione degli spazi esterni e l'ambiente circostante in generale.

Dette coperture non hanno rilevanza volumetrica a fini urbanistici.

In applicazione della legge 122/89, là dove consentito dal R.U., potranno essere realizzate autorimesse interrato qualora non comportino sensibile alterazione dell'andamento attuale del terreno a seguito di riporti di terra e/o scavi per consentire l'accesso. Dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che, inserendosi in balzi o terrazzamenti esistenti, non comportino la realizzazione di rampe o accessi in trincea, né riporti di terreni in sommità. In particolare si precisa che si considera interrato una autorimessa che risulti fuori terra nel solo lato che ne consente l'accesso, e con uno spessore minimo di terreno su tutti gli altri lati di cm 50.

Nella sistemazione degli spazi aperti, in particolare nel territorio rurale, si dovrà in primo luogo tenere conto delle caratteristiche peculiari dell'ambiente e del paesaggio.

Nel caso di aie e spazi aperti, strettamente integrati con gli edifici di cui sono pertinenza, è fatto divieto di procedere a divisioni “fisiche” degli stessi, che dovranno mantenere l'originaria continuità, anche in caso di frazionamenti della proprietà. In particolare per gli interventi sul verde ornamentale di impianto storico o nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico, e/o storico-culturale di cui alle vigenti disposizioni di regolamento urbanistico, è concesso esclusivamente l'intervento di restauro e risanamento conservativo, previa analisi storico critica, così come previsto negli artt. sopra citati. Nei casi in cui sia possibile, con le modalità di cui agli stessi articoli, inserire nuovi arredi o nuove opere autonome di corredo, dovranno essere ridotte al minimo le porzioni lastricate.

Nel caso di sistemazioni ex-novo o modifica sostanziale di spazi aperti dovranno essere ridotti al minimo il movimento di terra e la modifica del normale andamento del terreno, contenendo di regola l'altezza di eventuali muri a retta entro ml 1,00 e privilegiando raccordi a scarpata inerbita; si richiede inoltre che, nel territorio rurale, fermi restando gli indici di permeabilità eventualmente previsti dal R.U

, almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto sia riservato esclusivamente ad opere a verde.

Negli ambiti urbani, nel contesto della sistemazione complessiva di uno spazio aperto pertinenziale è consentita la realizzazione di piccole serre con superficie coperta non superiore a 4,00 mq e altezza media interna non superiore a 2,20 ml. Dette serre sono da considerarsi quali volumi tecnici e la C.E. si dovrà esprimere sulla loro congruità.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa dichiarazione di inizio attività, con esclusione dei seguenti interventi, per i quali, ove non interessanti edifici o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non necessita alcun atto autorizzativo:

- pergolati in materiale leggero,
- focolari all'aperto di misura non superiore a ml 1,30 x 1,00 x 1,50,
- chioschi e padiglioni completamente aperti ai lati, realizzati in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo in modo da non comportare alterazione permanente dello stato dei luoghi.

Al fine di garantire la conservazione del patrimonio forestale e presente nel territorio comunale, l'abbattimento di piante ad alto fusto è subordinato all'ottenimento di apposita autorizzazione.

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

12 - Opere autonome a corredo degli edifici

1. Le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature consimili ad uso privato, costituiscono opere autonome a corredo degli edifici, subordinate al titolo abilitativo prescritto per legge per gli interventi di trasformazione che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

2. Nelle aree pertinenziali degli edifici urbani è ammessa la realizzazione di piscine, campi da tennis o altre attrezzature consimili ad uso privato se e in quanto consentite dai regolamenti condominiali e/o dalle norme che regolano i rapporti tra terzi.

Nelle “aree di pertinenza edilizia” degli edifici ricadenti nel territorio aperto è consentita la realizzazione di una piscina scoperta e/o di un campo da tennis, e/o di altra attrezzatura consimile ad uso privato - per ogni edificio o complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. In presenza di più unità immobiliari l’attrezzatura dovrà essere obbligatoriamente di proprietà condominiale, a meno che il richiedente non produca un apposito atto di rinuncia sottoscritto da tutti gli altri aventi titolo.

Qualora, per motivate esigenze di carattere paesistico e/o funzionale, la piscina - o l’attrezzatura consimile - debba essere collocata all’esterno dell’ “area di pertinenza edilizia” preesistente, l’efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale.

Il frazionamento delle “aree di pertinenza edilizia”, ove non inibito, dovrà avvenire sulla base di uno studio semiologico, che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni caratterizzanti la tessitura territoriale.

I requisiti sotto specificati rivestono validità generale e sono da applicarsi di norma, salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici e paesistici prevalenti nel contesto di riferimento, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amministrazione Comunale in sede di esame dei progetti edilizi.

3.1. Condizioni generali di realizzazione

Le opere di cui al presente punto 3 potranno essere realizzate a condizione che:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- prevedano movimenti di terra contenuti in un massimo di 100 mc, in più o meno, rispetto al piano naturale di campagna (potranno essere ammesse deroghe, previo parere favorevole degli organismi tecnici e consultivi dell’Amministrazione Comunale, in presenza di particolari condizioni orografiche e/o paesistiche documentate);
- non presuppongano la demolizione di opere tradizionali di sistemazione dei terreni (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- si mostrino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, ecc.);
- siano realizzate a una distanza non superiore a 50 ml dall’edificio di riferimento (tale distanza potrà essere motivatamente aumentata, previo parere favorevole degli organismi tecnici e consultivi dell’Amministrazione Comunale, in presenza di particolari condizioni paesistiche ambientali e/o in presenza di edifici classificati dal P.R.G. vigente);
- non siano previste volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- gli interventi siano accompagnati da una progettazione del verde al contorno finalizzata ad un corretto raccordo con il paesaggio circostante;
- si possa usufruire di un approvvigionamento autonomo di acqua, senza gravare sull’acquedotto pubblico.

In aggiunta agli elaborati normalmente previsti, il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto), dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra e da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell' intervento.

3.2. Caratteri costruttivi

3.2.1. Piscine

La vasca dovrà avere dimensioni interne non superiori a 80 mq e 120 Mq per complessi agrituristici, strutture ricettive e di rappresentanza e una profondità non superiore a 2,00 ml, un rivestimento nelle tonalità del grigio, del verde, del beige o del marrone, escludendo comunque il colore azzurro.

Il bordo vasca potrà essere pavimentato in legno, pietra o altri materiali naturali, limitando comunque l'estensione delle pavimentazioni ad una larghezza massima di 1,00 ml.

Le piscine ad uso natatorio di pertinenza di strutture ricettive dovranno rispondere ai requisiti declinati dalla L.R. 8/2006 e dal competente regolamento di attuazione di cui al DPGR 23/R del 26 febbraio 2010.

Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere una superficie utile lorda massima di 6,00 mq, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a 2,20 ml.

Il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso e la svuotatura per la pulizia stagionale dovrà avere recapito in un apposito sistema di smaltimento previsto dal progetto.

3.2.2. Altre attrezzature sportive

Il fondo dei campi da tennis, dei maneggi o delle altre attrezzature consimili dovrà essere realizzato in terra battuta, erba o altre modalità atte a garantire l'infiltrazione nel terreno delle acque di pioggia. Per maneggi si intendono esclusivamente gli spazi aperti, utilizzati per attività di equitazione, delimitati da staccionate in legno di altezza adeguata e di tipologia tradizionale.

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

13- **Attuazione degli interventi edilizi. Documentazione da produrre**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

14- **Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

15 - **Caratteristiche dell'atto di Permesso a costruire**
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

16 - Titolarità del Permesso di Costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Il Permesso a Costruire è dato, ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 65/2014 al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla. Il permesso di costruire è irrevocabile. Decade nei casi disciplinati dalla legge e dal presente regolamento. Esso è trasferibile ai successivi aventi causa; la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche alle segnalazioni certificate di inizio attività

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

17- Procedura per il rilascio del Permesso a Costruire
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

17 bis - Decadenza del permesso a costruire per mancato inizio dei lavori
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

17ter Decadenza del Permesso a costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

18 - Domanda di massima o preventiva

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione Comunale per interventi edilizi che comportino una complessità di elaborazione definitiva o la implicazione di valutazioni politico-amministrative più generali, oppure per la realizzazione di nuove attività relative al territorio non inquadrabili nelle attuali previsioni di Regolamento Urbanistico, può presentare apposita istanza di massima o preventiva.

La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare almeno:

- 1) le generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
- 2) la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- 3) indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- 4) le previsioni di Regolamento Urbanistico, per l'area o edificio in questione e le indicazioni di congruenza o meno dell'intervento con dette previsioni, allegando i relativi estratti di Regolamento Urbanistico;
- 5) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 6) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

Procedure di esame: l'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Urbanistica che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri uffici comunali (servizi e lavori pubblici, sviluppo economico, sport, polizia urbana, ecc nonché, ove necessario, della Commissione Edilizia, della Commissione Comunale per il Paesaggio, ecc...)

Sarà possibile, previa istruttoria, adire direttamente alla Commissione Edilizia con successiva emissione del parere definitivo, nei casi in cui si tratti di un mero parere preventivo edilizio chiaramente valutabile con la normativa vigente.

19 - Varianti al progetto
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

20 - Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

21 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

22 - Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, dalla normativa vigente.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione di illuminazione stradale.

L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi del titolo abilitativo
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare del titolo abilitativo
- del progettista e del direttore dei lavori;
- del progettista, eventuale, delle strutture;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) il titolo abilitativo ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d) I progetti degli impianti di cui al D:M 37/08
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità di progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Copia della documentazione suddetta dovrà inoltre essere conservata in cantiere.

23 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento, si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

Detta domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio o il preciso riferimento alla data di presentazione della relazione di asseveramento, la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda con la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessarie tali operazioni.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico e l'autorizzazione a manomettere l'opera pubblica sono subordinate all'espletamento delle procedure previste dal vigente Regolamento della T.O.S.A.P

24 - Visite di controllo

Il titolare del titolo abilitativo è tenuto ad effettuare comunicazione all 'Amministrazione Comunale per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il mancato rispetto di quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui in appendice.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale e al personale addetto della U.S.L. per i controlli di loro competenza.

25 - **Inizio ed ultimazione dei lavori**

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

25 bis - Proroga del termine di ultimazione lavori del permesso a costruire

Il termine di inizio e ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dalla vigente disciplina in materia, può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali e danno diritto quindi alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere
- provvedimento di sospensione dei lavori
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente soprintendenza
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente alla esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del permesso a costruire

Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

La proroga, in conseguenza dell'eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa vigente al momento della presentazione del permesso a costruire.

Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria, in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre mesi dodici dalla originaria scadenza.

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

26 - Collaudi

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

27 - Opere soggette a certificato di agibilità

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

28 - Redazione e deposito del certificato di agibilità: procedure

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

28 bis - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di o agibilità .

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

II - NORME TECNOLOGICHE

29- Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali e sotterranee, si deve procedere alla realizzazione di adeguate opere di risanamento.

30 - Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza

Tutti gli edifici devono essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici. I muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti e tutte le altre componenti costitutive dell'edificio devono poter cedere eventuali acque di condensazione rimanendo asciutti. I locali abitabili ubicati al piano terreno devono avere, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio posto a una quota uguale o superiore al terreno circostante e isolato mediante solaio, rialzato rispetto al terreno di almeno 20 cm., o vespaio areato; le relative bocchette di aerazione dovranno avere una superficie complessiva non inferiore a 1/100 della superficie del solaio o del vespaio soprastante. Le pareti finestrate dei predetti locali, con esclusione di quelli destinati a servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi di distribuzione, dovranno altresì affacciarsi su uno spazio di larghezza non inferiore alla larghezza della parete stessa e di profondità pari ad almeno 5,00 ml misurati perpendicolarmente alla parete e privo di muri, scarpate, ciglioni e simili.

Potranno fare eccezione gli interventi di sistemazione degli edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare le disposizioni di cui sopra in virtù dei caratteri architettonici, ambientali, funzionali e tecnologici degli edifici e dei relativi siti. In questi casi, i progetti di sistemazione dovranno comunque individuare soluzioni alternative capaci di garantire il rispetto prestazioni predette. Qualora i locali non destinati alla permanenza di persone risultino soggiacere, anche parzialmente, alla quota del terreno circostante e prospiciente, dovrà essere prevista una intercapedine areata di larghezza necessaria allo scopo, che circonda i predetti locali per tutta la parte soggiacente e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali stessi; le griglie di aerazione ditali intercapedini non dovranno costituire pericolo per i pedoni e dovranno garantire condizioni di assoluta sicurezza.

In alternativa alla intercapedine, si potrà ricorrere ad altri comprovati sistemi di isolamento che garantiscano comunque l'assenza di umidità nei locali.

A corredo dei locali non abitabili ubicati a livello del terreno, è ammessa la previsione di vespai semplici non areati.

Negli edifici ricadenti nel territorio aperto e destinati ad attività turistico-ricettiva e/o di ristorazione, previo nulla osta ai fini igienico-sanitari della ASL competente, è ammesso l'uso di locali seminterrati per attività di servizio che non comportino permanenza continuativa di persone (cucine, tavernette di degustazione e similari), a condizione che il vano o i vani interessati a tale scopo rispettino il rapporto aeroilluminante previsto dalle norme vigenti e presentino, ogni dieci persone ospitate, una porta di uscita sull'esterno capace di consentire un esodo agevole in caso di necessità.

Il solaio dei locali, abitabili e non, dovrà essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica o a quello della massima piena del sistema fognario di scarico, qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

31 - Requisiti di carattere termico

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, o da sostituzione edilizia e ristrutturazione devono essere realizzati nel rispetto di quanto precisato dalle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici e in conformità a quanto previsto all'allegato B al presente regolamento edilizio

32 - Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, degli eventi atmosferici, di gestione ed uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative o comunque stabiliti con appositi regolamenti comunali.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

33 - Requisiti Illuminotecnici

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione di piani di utilizzazione.

Ciascun locale di abitazione deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a :
1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrate a parete e di 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)

Nel caso di edifici esistenti per i quali il massimo intervento ammesso è il restauro e/o risanamento conservativo la superficie finestrata può essere ammessa fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento.

Nel caso di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia la conservazione delle minori superfici trasparenti, fino al limite massimo di 1/12, può essere autorizzata dai competenti organi consultivi quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

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

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

34 - Requisiti relativi alle aerazioni e dimensionamento dei locali

La superficie utile degli alloggi e il dimensionamento dei singoli vani deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 33 ai punti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, mentre i locali di cui al n. 7 possono essere aerati anche indirettamente.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito sfociante, di norma, sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore della illuminazione, oppure, negli edifici di più di tre piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di metri 2,70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a metri 2,20.

L'altezza media può essere ridotta:

- a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, fermo restando l'altezza minima di metri 2,20;
- a metri 2,20 nei locali non destinati alla permanenza di persone (cantine, soffitte, rimesse, magazzini e simili) con altezza minima di metri 2,00.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,20. Almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. Detto limite è elevato ad $\frac{1}{2}$ per edifici destinati ad attività non residenziali.

La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del D.M. 5.7.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono avere un disimpegno rispetto ai singoli locali.

La cucina delle abitazioni deve avere una superficie utile non inferiore a mq. 8,00. E' ammessa una superficie inferiore per il "posto cottura", purché comunichi con il soggiorno mediante un vano di superficie non inferiore a mq. 4,00, privo di infisso.

Per quanto non espressamente qui riportato si rimanda al regolamento di igiene.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non

verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aereazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli vani a condizione che:

a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;

b) non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio, quali quelli individuati nella tabella in calce, rispetto a quelli presenti. L'eventuale trasformazione della funzione dei singoli locali in utilizzi di maggior pregio, comunque non oltre la classe immediatamente superiore, è consentita a condizione che siano posti in essere impianti di immissione/estrazione d'aria conformi alla UNI 10339 e altri interventi tecnici volti ad evitare condizioni di insalubrit .

c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonch  le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della L.R. 5/2010.

CLASSE	TIPO DI LOCALE	CARATTERISTICHE
1	Camera da letto, soggiorno,	Locali destinati alla permanenza continuativa di persone
2	sala pranzo cucina, studio e locali assimilabili	Locali destinati alla permanenza continuativa di persone
3	Angolo cottura, servizi igienici, disimpegni, dispense, guardaroba, ripostigli, lavanderia e simili	Locali destinati alla permanenza non continuativa di persone
4	Cantine, soffitte e locali assimilabili	Locali destinati alla permanenza saltuaria di persone

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

35 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondati ed attraversati per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere minore di metri 1,10 per i balconi e m. 0,95 per le finestre.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati e non corrispondenti alle norme di legge.

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

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

36 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

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

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli inermi da tutti i piani agibili secondo i criteri declinati all'art. 41 del vigente Regolamento Edilizio.

Gli edifici residenziali plurifamiliari con più di tre piani in elevazione debbono essere dotati di adeguato impianto meccanico di sollevamento delle persone.

Analogo criterioso dovrà seguire per gli edifici non residenziali.

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

Ai locali definiti come non agibili è consentito accedere, oltretutto tramite locali agibili, con scale a chiocciola o retrattili o alla marinara. In ottemperanza alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche è altresì possibile accedere con scale che rispondano ai requisiti dettati dal D.M. n. 236 del 14.6.1989.

I locali non agibili non possono dare accesso a servizi igienici e a vani agibili.

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

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un gabinetto aerato e di un ripostiglio.

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

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

I sopralchi agibili per le persone devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali e sporgenze insidiose.

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

Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

37 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e polizia veterinaria e alle leggi particolari vigenti in materia.

38 - **Rifornimento idrico**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, secondo le norme dell'apposito regolamento, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde dovrà essere autorizzato dal Sindaco e dall'Ufficio del Genio Civile competente.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione, previ gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito, tra gli altri, il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'eventuale impianto di approvvigionamento autonomo deve essere realizzato in modo da non far refluire l'acqua nelle condutture dell'acquedotto comunale.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale.

Il richiedente la concessione è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto l'installazione di tali apparecchiature, se necessarie. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da più fonti (acquedotto, acque di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge n. 319/1976 e/o successive modifiche ed integrazioni

Per quanto non espressamente qui richiamato si fa riferimento al Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto comunale e per la distribuzione dell'acqua ai privati ed al Regolamento di igiene.

39 - Impianti igienici e di smaltimento acque reflue

Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento al Regolamento di igiene, al Regolamento comunale per l'allacciamento alla pubblica fognatura e ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla U.S.L.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure della Legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli scarichi civili o classificati tali che comunque creino problemi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti regionali o comunali.

40 - Impianti di aerazione

Nei casi d'adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e di igienicità.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori relativi alla concessione o autorizzazione edilizia, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto.

41 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a metri 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse.

Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:

- a) scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
- b) inserimento di elevatore, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore cm.90, senza applicazione di tolleranze, nonchè la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
- c) trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile a lavori finiti pari a cm. 90, senza applicazione di tolleranze.

- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni metallica;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a metri 14,00;
- 7) gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, e se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore;

In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili.

Oltre a quanto sopra specificato dovrà essere verificata la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

(articolo modificato con deliberazione CC n. 118 del 27/10/2015)

42 - Centrali termiche

Per quanto attiene alle centrali termiche dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

43 - **Abbattimento delle Barriere Architettoniche**

Nella progettazione di strutture pubbliche o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, sia per nuove costruzioni come per quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Regolamento per l'attuazione della Legge 30.3.1971, n. 118 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche), approvato con D.P.R. 27.4.1978, n. 384.

III - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

44 - Volume

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

45 - Volumi tecnici

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

46 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

47 - Superficie coperta (Sc)

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

48 - Parcheggi e autorimesse (ex 47 bis)

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

49 - Rapporto di copertura (Rc)

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

50 - Indice di fabbricabilità fondiaria

(abrogato deliber(a C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

51 - Indice di densità territoriale
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

52 - Altezza degli edifici (H)
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

53 - Distanza dalle strade
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

54 - Distanza tra i fabbricati
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

55 - Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista fra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui fra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

La medesima minima distanza di cui al comma precedente dovrà essere mantenuta anche rispetto alla delimitazione di aree destinate dallo strumento urbanistico ad attrezzature pubbliche.

56 - Cortili e chiostrine

Fatte salve le distanze di cui al precedente art. 55, le pareti prospicienti su cortile, definito come spazio interno circondato da edifici per almeno tre lati o porzione di lato, dovranno distare in ogni loro punto di almeno m. 6,00 dalla parete opposta; a tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con aggetto superiore a m. 0,80; si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti.

L'altezza delle nuove costruzioni, anche di proprietà diverse, prospicienti su cortile, deve essere tale che il rapporto fra la superficie del cortile stesso, al netto di gronde e balconi non aggettanti più di m. 0,80, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono, non sia inferiore a 0,25 (1/4); l'altezza delle pareti comprende anche l'altezza H_e di un eventuale arretramento delle pareti stesse qualora esso sia di misura inferiore ad H_e .

I cortili di superficie inferiore ai limiti precedentemente stabiliti, ma in ogni caso con lato minimo di m. 3,50, si definiscono chiostre o cavedi e sulle pareti in essi prospicienti si possono aprire esclusivamente finestre di areazione e illuminazione per servizi igienici, antibagno e disimpegni; saranno ammesse aperture per i locali non abitabili sia delle abitazioni che di altre destinazioni, purché la chiostrina risulti di esclusivo uso per tali destinazioni.

Nei cortili e nelle chiostrine degli edifici esistenti sono ammesse di norma aperture di nuove finestre solo nel rispetto delle precedenti disposizioni.

57 - Norme particolari per dare attuazione alla previsione di nuova edificazione e/o ampliamento contenute nel regolamento Urbanistico

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

57 bis - Tolleranze di costruzione *(definizione superata da art. 198 L.R.65/2014)*

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

IV - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

58 - Interventi soggetti a lottizzazione
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

59 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

60 - Domanda di Lottizzazione
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

61 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

62 - Procedura di approvazione
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

63 - Convenzione urbanistica
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

64 - Piano di recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

65 - Elementi costitutivi del progetto di Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

66 - Domanda di approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

67 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di recupero
(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)

V - DISPOSIZIONI VARIE

68 - Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature e verniciature.

Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento, arbitrariamente fatti, anche da terzi.

69 - Protezione ambientale e architettonica

La concessione per costruzioni, impianti tecnici, segnaletica, recinzioni, impianto di verde ed ogni trasformazione in genere, a completamento di edifici esistenti, viene rilasciata se l'intervento costituisce valida soluzione architettonica e paesaggistica nell'insieme.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali in genere, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto dell'ambiente costruito e di quello naturale, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per valutare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, linea, colori, materiali e opere a verde.

Gli interventi di qualsiasi natura, anche se a carattere semi-permanente o provvisorio, l'arredo urbano ed i dettagli costruttivi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire disturbo o confusione visiva. In particolare è fatto obbligo che, in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge 31 luglio 1997 n. 249, art. 3 comma 13, gli immobili composti da più unità abitative, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive sia tradizionali che satellitari si avvalgano di norma di antenne collettive, installando e/o utilizzando reti via cavo per distribuire alle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive. Le antenne saranno montate di norma sulle coperture nella misura di una sola per tipologia per ogni edificio, avendo cura che le antenne paraboliche abbiano dimensioni il più possibile contenute e colorazione tale da favorirne la mimetizzazione con il manto di copertura.

Al fine di conservare un andamento uniforme dei tetti, sia nel patrimonio edilizio esistente che in quello di nuova edificazione, è fatto divieto di interrompere la continuità delle coperture con terrazze a tasca ed altre aperture, ad eccezione della realizzazione di passi d'uomo per l'accesso al tetto, sotto forma di lucernario a raso o abbaino in elevazione delle dimensioni strettamente necessarie per il passaggio di una persona, nella quantità di non più di uno per copertura in relazione ad ogni singola proprietà.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente al 1945, tanto all'esterno quanto all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o, in qualsiasi parte, modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco e di eventuali altri organi competenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

70 - Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati dal filo del pubblico passaggio.

Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre m. 1,50 e purché non superino la larghezza del marciapiede.

Nel caso di mancanza di marciapiede l'altezza minima di dette parti aggettanti deve essere di m. 4,50 con aggetto massimo di m. 1,20 e comunque con arretramento minimo.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di larghezza utile non superiore a cm. 60 con riserva della facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere da ingombri e da alcuna utilizzazione.

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

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente, senza impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione.

71 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità

E' vietato, senza autorizzazione del Sindaco, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo su disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri Enti ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco, che sarà accordata quando risulti accertato, in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

** nota: vedi anche Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 143 del 24/11/1994 e n. 116 del 30/11/1995*

72 - Vettrine, insegne, marciapiedi

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi nell'assetto urbano con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

La sostituzione di vetrine o insegne di particolare pregio storico o di notevole rilevanza al fine della caratterizzazione dell'ambiente dovrà essere preceduta da apposita domanda al Comune, che rilascerà autorizzazione sulla soluzione proposta per la sostituzione.

Gli aggetti massimi delle mostre, vetrine, ecc. non debbono oltrepassare, in via ordinaria, cm. 5 dall'allineamento stradale; le cornici superiori delle mostre e delle vetrine, poste almeno a tre metri dal piano stradale, potranno aggettare cm. 15 in più rispetto alla sporgenza ordinaria.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici eseguiti a cura dei privati devono essere lastricati o ripristinati con materiali scelti in accordo con i competenti uffici del Comune.

E' prescritta l'adozione di parapetti o comunque di opere di riparo, per cortili, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50

73 - **Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

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

In luogo del numero civico è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

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

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali dei locali ad uso collettivo (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

74 — Strutture temporanee a servizio di attività produttive, turistico/ricettive, commerciali, pubblici esercizi e sportive

Si considerano strutture temporanee quelle strutture assimilabili, per dimensione e funzioni a manufatti edilizi, ma destinate ad un utilizzo circoscritto nel tempo e con caratteristiche fisiche tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi di Legge e garantirne una facile rimozione.

Le strutture temporanee devono in particolare presentare tutte le seguenti caratteristiche costruttive:

- a) sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
- b) materiali che costituiscono le strutture e le chiusure verticali ed orizzontali del tipo prefabbricato e/o con coperture pressostatiche, così da garantirne un agevole smontaggio;
- c) periodo di montaggio non superiore a gg. 180 continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio di pari durata ;

Le strutture temporanee di cui sopra dovranno essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia in materia.

Nei soli casi di strutture che permangano per un periodo superiore a gg.90 e comunque non superiore a gg.180 la comunicazione di inizio attività ~~ai sensi della L.R. 65/2014~~ dovrà essere accompagnata da :

- *dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine fissato e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi*
- *planimetria di zona in scala 1:1000 o 1:2000*
- *rappresentazione grafica del manufatto*
- *documentazione fotografica dei luoghi*
- *gli atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;*

La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a gg.180, laddove consentita dagli strumenti urbanistico edilizi comunali, è soggetta alla formazione del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale. Tale atto dovrà indicare il termine fissato per la rimozione e il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. L'inadempienza all'obbligo di rimozione costituisce illecito edilizio, per conseguenza soggetto alle sanzioni previste dalla normativa statale e regionale vigente, per le fattispecie corrispondenti alla realizzazione in assenza del titolo abilitativo richiesto.

(articolo modificato con deliberazione CC n. 58 del 26 luglio 2017)

Sanzioni

75 - Sanzioni

Le violazioni al presente Regolamento Edilizio comportano le sanzioni amministrative pecuniarie di seguito elencate:

- Omessa presentazione al Sindaco entro 15 gg. della documentazione essenziale delle opere da eseguire, a seguito di comunicazione di inizio lavori con carattere di urgenza e necessità (art. 9 comma 2): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa domanda di allacciamento, da parte del titolare di concessione, all'acquedotto comunale, qualora tale servizio sia esistente: sanzione da € 70,00 a € 420,00 pagabile con € 140,00 entro 60 gg.
- Omessa richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di piante di alto fusto (art. 11 ultimo comma): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg. per ogni pianta di alto fusto abbattuta.
- Omessa comunicazione di inizio lavori, nonché del nominativo e residenza del costruttore e direttore lavori, oltre il periodo di validità per l'inizio dei lavori stessi (artt. 20 e 24): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa comunicazione, prima dell'inizio delle rispettive attività, di accettazione del D.L. e/o costruttore (art. 20 comma 1-2): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa richiesta, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, dell'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate (art. 21 comma 1): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omesso ottenimento di nulla osta preventivo del Comune per installazione nel cantiere di gru che col raggio di azione potrebbe interessare zone esterne al cantiere stesso (art. 21 comma 5): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa tenuta del cantiere, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami e simili (art. 22 comma 2): sanzione da € 70,00 a € 420,00 pagabile con € 140,00 entro 60 gg.
- Omessa recinzione del cantiere (art. 22 comma 2) (ove non applicabile il Codice della Strada): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa apposizione di luci a pericolo e dispositivi rifrangenti sul cantiere (art. 22 comma 3) (ove non applicabile il Codice della Strada): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa apposizione sul cantiere o all'esterno dell'immobile di una tabella decorosa e visibile all'esterno, recante le indicazioni previste dall'art. 22 comma 3: sanzione da € 40,00 a € 240,00 pagabile con € 80,00 entro 60 gg.
- Omessa tenuta sul luogo di lavoro della documentazione prevista dall'art. 22 ultimo comma: sanzione da € 25,00 a € 150,00 pagabile con € 50,00 entro 60 gg.
- Omessa comunicazione di fine lavori entro la data di scadenza della concessione prevista dall'art. 25 comma 3: sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa illuminazione di accessi, rampe, giardini e in generale spazi privati di uso collettivo destinati alla circolazione delle persone (art. 36 comma 9): sanzione da € 25,00 a € 150,00 pagabile con € 50,00 entro 60 gg.

- Omesso ottenimento di autorizzazione del Sindaco per la realizzazione di fonte di approvvigionamento idrico autonomo (art. 38 comma 2): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omesso mantenimento degli edifici e muri in buone condizioni di efficienza e stabilità (art. 68 comma 1): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omesso mantenimento degli edifici e muri in buone condizioni relative al decoro, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiatura, verniciatura (art. 68 comma 3): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omessa cancellazione di qualunque iscrizione o imbrattamento arbitrariamente fatto, anche da terzi (art. 68 comma 4): sanzione da € 25,00 a € 150,00 pagabile con € 50,00 entro 60 gg.
- Omessa tenuta di griglie di aerazione sul marciapiede non sufficientemente resistenti e tali da non costituire pericolo (art. 70 comma 7): sanzione da € 80,00 a € 480,00 pagabile con € 160,00 entro 60 gg.
- Omesso mantenimento di recinzione con aspetto intonato all'ambiente e che non disturbi la visibilità della circolazione (art. 70 ultimo comma): sanzione da € 25,00 a € 150,00 pagabile con € 50,00 entro 60 gg.
- Omessa apposizione o mantenimento di numero civico su edificio (art. 73 comma 1- 3): sanzione da € 25,00 a € 154,00 pagabile con € 50,00 entro 60 gg.

Per le fattispecie previste nel Regolamento Edilizio e non indicate nel presente schema, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria secondo le modalità, i principi e i criteri previsti dalla Legge n. 689 del 24 gennaio 1981, dal Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dalla Legge n. 3 del 16 gennaio 2003.

76 - **Norme transitorie**

(abrogato delibera C.C. n.39 del 27 marzo 2019)