

COMPLETO DI TUTTE LE SUCCESSIVE MODIFICHE
FINO ALLA DATA 26/09/2006.

PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI ALBIANO



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

L.P. 22/91 Artt. 21 - 22

Albiano, maggio 1994

I N D I C E

TITOLO PRIMO NORME GENERALI CAPITOLO PRIMO NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1.	OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	PAG. 1
ART. 2.	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO...	PAG. 1
ART. 3.	DEROGHE.....	PAG. 1
ART. 4.	RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.....	PAG. 2
ART. 5.	SANZIONI ED AMMENDE.....	PAG. 2

CAPITOLO SECONDO - INDICI URBANISTICO EDILIZI -

ART. 6.	DEFINIZIONI URBANISTICHE E METODO DI MISURAZIONE DELL'ALTEZZA, DELLE DISTANZE, DEL VOLUME E DELLA SUPERFICIE DI LOTTO.....	PAG. 3
---------	--	--------

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA -

ART. 7.	CATEGORIE DI INTERVENTO.....	PAG. 7
ART. 8.	MANUTENZIONE ORDINARIA.....	PAG. 7
ART. 9.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	PAG. 8
ART. 10.	OPERE EQUIPARATE ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	PAG. 9
ART. 11.	RESTAURO.....	PAG.10
ART. 12.	RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	PAG.10
ART. 13.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	PAG.10
ART. 14.	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	PAG.10
ART. 15.	OPERE INTERNE.....	PAG.11
ART. 16.	DEMOLIZIONE.....	PAG.11
ART. 17.	COSTRUZIONI PRECARIE.....	PAG.11
ART. 18.	TENDE, TENSOSTRUTTURE E SIMILI.....	PAG.12
ART. 19.	NUOVA EDIFICAZIONE.....	PAG.12
ART. 20.	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI SENZA OPERE EDILIZIE.....	PAG.12
ART. 21.	ATTREZZATURE ED USO DEL TERRITORIO.....	PAG.13

TITOLO SECONDO
REGIME AUTORIZZATORIO
CAPITOLO PRIMO
- CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA -

ART. 22. CONCESSIONE EDILIZIA.....	PAG.14
ART. 23. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	PAG.14
ART. 24. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA....	PAG.16
ART. 25. DOCUMENTAZIONE TECNICA DI PROGETTO.....	PAG.17
ART. 26. MODALITA' DI REDAZIONE DELLE RELAZIONI GEOLOGICHE, GEOTECNICHE E IDRAULICHE E DEI PARERI DI FATTIBILITA'.....	PAG.21
ART. 27. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	PAG.22
ART. 28. DURATA ED EFFETTI DELLA CONCESSIONE.....	PAG.23
ART. 29. DURATA ED EFFETTI DELL'AUTORIZZAZIONE.....	PAG.23
ART. 30. COMUNICAZIONE.....	PAG.24

CAPITOLO SECONDO
- COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -

ART. 31. COMPOSIZIONE E FORMAZIONE.....	PAG.25
ART. 32. COMPETENZE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO.....	PAG.26

CAPITOLO TERZO
- STRUMENTI DI ATTUAZIONE -

ART. 33. PIANI DI ATTUAZIONE.....	PAG.27
ART. 34. DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE.....	PAG.27
ART. 35. CONVENZIONI E LOTTIZZAZIONE.....	PAG.30
ART. 36. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE.....	PAG.31
ART. 37. PIANO GUIDA.....	PAG.31
ART. 38. PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO GUIDA.....	PAG.32

CAPITOLO QUARTO
- NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI-

ART. 39. SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITA' COMUNALE.....	PAG.33
ART. 40. ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	PAG.33
ART. 41. TABELLA INDICATIVA.....	PAG.34
ART. 42. CANTIERI.....	PAG.34
ART. 43. PROVVEDIMENTI CONTRO I PERICOLI PER LA SICUREZZA E LA PUBBLICA INCOLUMITA'.....	PAG.34
ART. 44. CAUTELE CONTRO I DANNI E LE MOLESTIE.....	PAG.35
ART. 45. RECINZIONI DI CANTIERE.....	PAG.35
ART. 46. DISPOSIZIONI ECCEZIONALI PER LE RECINZIONI DI CANTIERE.....	PAG.35
ART. 47. SCAVI.....	PAG.35
ART. 48. CAUTELE DA SEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE.....	PAG.36
ART. 49. REINVENIMENTI E SCOPERTE.....	PAG.36

TITOLO TERZO
- NORME IGIENICO EDILIZIE E TECNOLOGICHE -
CAPITOLO UNO
- REQUISITI -

ART. 50. DISTANZA DA RILIEVI E TERRAPIENI.....	PAG.37
ART. 51. CAMERE D'ARIA ISOLAZIONE E VESPAI.....	PAG.38
ART. 52. SCARICO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE.....	PAG.38
ART. 53. ACQUA POTABILE.....	PAG.39
ART. 54. DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE.....	PAG.39
ART. 55. SOPPALCHI.....	PAG.41
ART. 56. SERVIZI IGIENICI.....	PAG.41
ART. 57. CUCINE.....	PAG.41
ART. 58. LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI.....	PAG.42
ART. 59. AUTORIMESSE.....	PAG.43
ART. 60. SCALE.....	PAG.43
ART. 61. PARAPETTI E BALCONI.....	PAG.44
ART. 62. SUPERFICIE MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI.....	PAG.45
ART. 63. DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI DEGLI ESERCIZI PUBBLICI, DI LOCALI APERTI AL PUBBLICO E UFFICI PRIVATI.....	PAG.45
ART. 64. LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE.....	PAG.45
ART. 65. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI.....	PAG.45
ART. 66. CAMINI, CONDOTTI.....	PAG.46
ART. 67. REQUISITI TERMICI E IDROTERMICI.....	PAG.46
ART. 68. REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	PAG.47
ART. 69. REQUISITI ACUSTICI.....	PAG.47
ART. 70. REQUISITI DELLA PUREZZA DELL'ARIA.....	PAG.48

ART. 71.	REQUISITI SERVIZI TECNOLOGICI.....	PAG.49
ART. 72.	REQUISITI FRUIBILITA'.....	PAG.50
ART. 73.	REQUISITI SICUREZZA.....	PAG.51
ART. 74.	REQUISITI IMPERMEABILTA' E SECCHEZZA.....	PAG.52
ART. 75.	REQUISITI DURABILITA'.....	PAG.52
ART. 76.	REQUISITI ENERGETICI.....	PAG.52
ART. 77.	REQUISITI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	PAG.52

CAPITOLO SECONDO
- ABITABILITA' E AGIBILITA' -

ART. 78.	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'.	PAG.53
ART. 79.	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA....	PAG.53
ART. 80.	RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'.....	PAG.54

CAPITOLO TERZO
- ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI E SPORGENZE -

ART. 81.	ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....	PAG.55
ART. 82.	DECORO DELLE FACCIATE E DELLE RECINZIONI....	PAG.55
ART. 83.	INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE.....	PAG.56
ART. 84.	OBBLIGHI DI MANUTENZIONE.....	PAG.56
ART. 85.	NUMERI CIVICI.....	PAG.56
ART. 86.	PASSI CARRAI.....	PAG.57
ART. 87.	SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE.....	PAG.57

TITOLO QUARTO
CAPITOLO PRIMO
- DIRITTI DI INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI -

ART. 88.	INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI.....	PAG.58
ART. 89.	DIRITTI DEL PROPRIETARIO E DELL'ACQUIRENTE..	PAG.59
ART. 90.	INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE.....	PAG.59

CAPITOLO SECONDO
- NORME ED AUTORIZZAZIONR PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO
ARBOREO -

ART. 91.	SISTEMAZIONE A VERDE.....	PAG.60
ART. 92.	TAGLIO DI PIANTE AD ALTO FUSTO NEI CENTRI ABITATI.....	PAG.60
ART. 93.	GARANZIE DEGLI IMPEGNI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE A VERDE.....	PAG.61

CAPITOLO TERZO
- NORME FINALI E TRANSITORIE -

ART. 94.	SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI.....	PAG.62
ART. 95.	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....	PAG.62

LEGGI E DECRETI

NORME PROVINCIALI.....	PAG.63
NORME STATALI.....	PAG.64

NORME GENERALI
CAPITOLO I

- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO -

Art. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed il controllo sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi provinciali e nazionali in materia.

Art. 2
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione ai sensi dell'art. 52 del T.U.L. R.O.C. approvato con L.R. 4 gennaio 1993, n° 1.

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

Art. 3
DEROGHE

Previa deliberazione del consiglio comunale su parere della commissione edilizia e subordinatamente al nulla osta della Giunta provinciale può essere autorizzata la deroga alle norme del presente regolamento limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 4
RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI
REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della concessione edilizia, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria o in forestale, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il Sindaco può deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttore dei lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza o omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

Art. 5
SANZIONI ED AMMENZE

Per le contravvenzioni al presente regolamento si applicano le norme previste dalla legislazione in vigore. Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al sindaco dall'art. 18 della L.R. 4 gennaio 1993, n° 1.

CAPITOLO II

- INDICI URBANISTICO EDILIZI -

Art. 6

DEFINIZIONI URBANISTICHE E METODO DI MISURAZIONE
DELL'ALTEZZA, DELLE DISTANZE, DEL VOLUME E DELLA SUPERFICIE
DI LOTTO

- a) **superficie territoriale - ST** - Si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di piani di grado subordinato ed esecutivi. Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria che fosse necessario recepire nel corso dell'attuazione. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di accesso perimetrale all'area indicata dal P.R.G. ed al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area.
- b) **superficie fondiaria - SF** - Si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua sia a mezzo di intervento edilizio diretto che a mezzo di un piano attuativo. Nel primo caso la SF è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. Nel secondo caso la SF è comprensiva di quelle aree da utilizzarsi per l'urbanizzazione primaria anche se non indicate nella cartografia del P.R.G.
- c) **superficie utile lorda - SUL** - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale, ecc.). Dal computo della SUL sono esclusi i porticati ad uso pubblico. Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per un'eventuale ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le loggie murate, le costruzioni provvisorie ed in precario e le costruzioni abusive.
- d) **superficie utile netta - SUN** - E' la superficie utile diminuita della superficie di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, scale interne ed esterne e centrali tecnologiche delle soffitte non abitabili, delle cantine dei porticati e dei locali destinati a parcheggio).

- e) **superficie coperta -SC-** E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici interessate dal volume dell'edificio con l'esclusione degli sporti di gronda.
- f) **indice di fabbricabilità territoriale -IT-** Indica il volume massimo espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale si applica nel caso di aree la cui edificabilità è subordinata ad un piano esecutivo di grado subordinato.
- g) **indice di fabbricabilità fondiaria -IF-** Indica il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria si applica nel caso di aree in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto.
- h) **indice di utilizzazione territoriale -UT-** E' il rapporto SUL/SF tra la massima superficie utile SUL costruibile e la superficie territoriale ST , entrambe espresse in metri quadrati.
- i) **indice di utilizzazione fondiaria -UF-** E' il rapporto tra la massima superficie utile costruibile SUL e la superficie fondiaria SF espressa in metri quadrati.
- l) **indice di copertura -IC-** E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).
- m) **Costruzione interrata**
Si intende una costruzione tutta sotto il livello naturale del terreno e che può presentare alla vista solo la parte strettamente necessaria all'accesso la quale non può superare i 4 ml. di apertura. Tale costruzione non dà luogo al rispetto delle distanze fra i fabbricati e dai confini e non è ammessa in fascia di rispetto stradale se non con le modalità del D.P.G.P. 492/87.
- n) **H = altezza del fabbricato**
Ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto a meno del manto di copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale e del piano virtuale ad essa parallelo, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferentesi alle singole zone. Tuttavia qualora il piano di spiccato del

fabbricato risulti in tutto o in parte a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento.

L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati.

In presenza di locali interrati o seminterrati con relativa rampa di accesso se l'accesso stesso non supererà in lunghezza 1/3 del fronte del fabbricato, questo non sarà considerato per la definizione del piano di spiccato e conseguentemente dell'altezza massima.

- o) **L = lunghezza dei fronti**
Con tale termine si definisce la lunghezza massima della parte, una o più, dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, intendendosi come tali quelle individuabili come entità volumetrica autonoma.
- p) **Lotto minimo**
Per lotto minimo si intende la superficie fondiaria o territoriale minima a destinazione omogenea da destinare all'insediamento di attività produttive o all'edificazione in generale per una corretta utilizzazione del suolo e gestione urbanistica.
- q) **Opere di urbanizzazione**
Sono opere di urbanizzazione primaria:
- le strade a servizio degli insediamenti;
- i percorsi pedonali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- la rete idrica, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.
- Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole d'obbligo;
- le attrezzature collettive civiche;
- le attrezzature collettive religiose;
- gli spazi per il verde pubblico attrezzato;
- gli spazi per il verde pubblico sportivo e gli impianti relativi.
- r) **V_f = volume del fabbricato ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.**
E' il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti e balconi chiusi su cinque lati.

Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, eccettuati i vani per scale, ascensori o portinerie.

- s) **V_t = volumi tecnici**
I volumi tecnici sono costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico, relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio stesso (vani ascensori, serbatoi dell'acqua, canne fumarie o simili) I volumi tecnici non sono soggetti alle norme di zona come definite nei successivi articoli.
Analogamente non sono soggette al rispetto delle norme di zona la realizzazione di rivestimenti esterni a scopo di isolamento termico (cappotti termici) per gli edifici esistenti autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 30 aprile 1976 N°373.
- t) **V_u = volume utile complessivo**
E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando la S_u e le rispettive altezze lorde interne.

CAPITOLO III

- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA -

Art. 7
CATEGORIE DI INTERVENTO

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - opere equiparate alla manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - opere interne
 - demolizione
 - costruzioni precarie
 - nuova edificazione
 - variazione della destinazione d'uso
 - ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto
 - attrezzatura ed uso del territorio

Art. 8
MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:
 - le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
 - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
 - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
 - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).
2. E' equiparata alle opere di manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali, purchè non stabilmente infisse al suolo e realizzate in materiale e con strutture facilmente rimovibili.
3. La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria è subordinata a comunicazione al Sindaco, secondo le modalità del successivo art. 30.

Art. 9
Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.
2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
 - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
 - la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purchè siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti.
 - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale, nonchè le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti purchè limitate a piccole porzioni dell'esistente;
 - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
 - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;
 - la realizzazione di intercapedini, di bocche lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
 - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
 - la realizzazione dell'isolamento termico ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.
3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
 - cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
 - sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
 - serbatoi o silos per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

- sistemi di pesatura;
 - garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
 - passerelle a sostegno di tubazioni purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
 - vasche di trattamento e di decantazione;
 - attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
 - impianti di depurazione delle acque.
4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:
- impianti ed attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori prevista dal successivo art. 23.

Art. 10

Opere equiparate alla manutenzione straordinaria

1. Sono equiparati alle opere di manutenzione straordinaria:
- la costruzione di tettoie o manufatti chiusi definibili come pertinenza dell'edificio principale e utilizzati come ricovero di autoveicoli o di cose;
 - la realizzazione di cancelli e recinzioni;
 - la realizzazione di muri di cinta, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;
 - la realizzazione di muri di sostegno e contenimento fino a metri 1.50 di altezza;
 - l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;
 - la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
 - la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
 - la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purchè di altezza inferiore a metri 1,80;
 - le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
 - gli interventi su edifici esistenti concernenti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla

- conservazione ed al risparmio dell'energia ai sensi della legge 29.05.1982, n. 308 e successive modificazioni e integrazioni;
- gli interventi di sistemazione a verde o comunque relativi al verde, ai parchi e ai giardini, quando comportino una modificazione al disegno e alla struttura dell'impianto tipologico, o l'abbattimento o la rimozione di alberature aventi le caratteristiche di cui all'art. 92;

Art. 11 Restauro

Vengono definiti interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino della organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso nonchè l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 12 Risanamento conservativo

Vengono definiti interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonchè all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico organizzativo iniziale.

Art. 13 Ristrutturazione edilizia

Vengono definiti interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificando l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purchè le murature perimetrali non vengano demolite.

Art. 14 Demolizione e ricostruzione

Vengono definiti interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio ovvero interventi di sola demolizione di manufatti.

Art. 15. Opere interne

1. Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio comunale vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.
2. Per la loro esecuzione il proprietario, o chi ne abbia altro valido titolo prima dell'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dimostri il rispetto delle norme di sicurezza e igienico - sanitarie vigenti.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare e agli immobili ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici ovvero contenuti nell'elenco di cui all'art. 24 della L.P. 5.9.1991, n. 22 e subordinati ai vincoli di restauro e risanamento.
La relazione di cui al comma 2. non necessita della firma di professionista abilitato qualora i lavori riguardino la sostituzione o la variazione nell'ubicazione dei servizi igienico-sanitari o di impianti tecnologici interni all'unità immobiliare, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non portanti o parti di esse, la sostituzione degli infissi interni, la realizzazione di controsoffittature, la sostituzione di pavimenti, purchè siano garantiti i requisiti igienico- sanitari di cui al presente regolamento.

Art. 16 Demolizioni

1. L' intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione edilizia di cui al successivo art. 23.

Art. 17

Art. 11

Costruzioni precarie

1. E' ammessa la realizzazione di costruzioni precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite, senza necessità di specifica autorizzazione.
E' altresì ammessa la realizzazione di costruzioni precarie e per un tempo limitato, da parte di enti pubblici all'interno di zone a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico. E' altresì ammessa all'interno della perimetrazione del Centro Storico più precisamente nelle "Aree di pertinenza" degli edifici, ed all'esterno del centro storico nelle aree residenziali, previa richiesta di apposita autorizzazione e dopo aver acquisito eventuali necessarie autorizzazioni non di competenza sindacale, la realizzazione di gazebi con ingombri non superiori a ml. 5 x 5 x 3H e casette da giardino, adibite a gioco bambini di dimensioni non superiori a ml. 2 x 2 x 2. Tali manufatti sono soggetti al rispetto delle sole norme di codice civile e potranno essere autorizzati per il periodo massimo di cinque anni eventualmente rinnovabile.

Art. 18 Tende, tensostrutture e simili

1. La copertura di spazi pubblici e privati con tende, tensostrutture e simili è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui al successivo art. 23.
Tende, tensostrutture e simili a carattere stagionale possono essere autorizzate indipendentemente dal rispetto delle norme di Piano, per un periodo stabilito ed eventualmente rinnovabile di anno in anno.

Art. 19 Nuova edificazione

1. L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di sostegno e contenimento di altezza non inferiore a metri 1,50 e dei muri di cinta di altezza superiore a metri 2,00.
2. L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione edilizia di cui al successivo art. 22 o ad autorizzazione di cui al successivo art. 23 a seconda del disposto di legge.

Art. 20 Variazione della destinazione d'uso degli immobili senza opere edilizie

1. Il mutamento senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n. 765, è ammesso in quanto conforme alle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici.

Art. 21
Attrezzature ed uso del territorio

1. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.
2. In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio-televisive, delle reti ferroviarie, degli impianti funiviari.
3. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche. Non costituisce invece intervento di uso del territorio l'esecuzione di scavi, trincee, sondaggi a scopo geognostico o pozzi e piezometri a scopo esplorativo.
4. Gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione a seconda della natura delle relative opere, nel solo rispetto delle norme di codice civile.

TITOLO SECONDO

REGIME AUTORIZZATORIO

CAPITOLO I

- CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA -

Art. 22
Concessione edilizia

1. Salvo quanto previsto al successivo art. 23 e salve le ipotesi nelle quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ivi compreso il sottosuolo è soggetta a concessione del Sindaco.
2. La concessione edilizia deve prevedere:
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio da realizzare e la relativa destinazione d'uso;
 - la misura del contributo di concessione, riferita all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, e al costo di costruzione, determinati secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Art. 23
Autorizzazione edilizia

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:
 - a) l'occupazione di suolo pubblico o privato con deposito di materiale, serre, tettoie quali pertinenze di attività o di residenza, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere;
 - b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità;
 - c) le opere concernenti:
 - 1) recinzioni: fino a metri 2.00 di altezza;
 - 2) coloritura esterna dei fabbricati;
 - 3) sostituzione dei materiali di copertura degli edifici;
 - 4) muri di sostegno e contenimento fino a m. 1.50 di altezza;
 - 5) pavimentazioni stradali;

- d) la costruzione di impianti tecnologici al servizio di edifici residenziali esistenti;
- e) la sostituzione di impianti tecnologici esistenti al servizio di attività produttive;
- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità e idoneità del posto di lavoro;
- g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
- h) i lavori di cui all'art. 87 comma 5° della l.p. 5.9.1991, n. 22;
- i) i parcheggi, da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari;
- l) gli interventi di sistemazione a verde equiparati a manutenzione straordinaria, quando non rientrino in un intervento soggetto a concessione edilizia.

Sono inoltre soggette ad autorizzazione:

- a) le opere costituenti pertinenze di edifici esistenti;
 - b) le opere di cui al comma 2° dell'art. 7 della legge 9.1.1989, n. 13, dirette ad eliminare le barriere architettoniche;
 - c) la riduzione del numero delle unità immobiliari;
 - d) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - e) le opere di recupero abitativo degli edifici preesistenti di cui alla lettera c) dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457 - concernente le opere di restauro e risanamento conservativo;
 - f) il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie che interessi edifici ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici o riguardanti edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario o ancora riguardi beni di cui all'art. 24, terzo comma, della l.p. 5.9.1991, n.22;
 - g) tende, tenso-strutture e simili, non a carattere stagionale, a copertura di spazi pubblici e privati;
2. L'autorizzazione edilizia deve prevedere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

- 3. La pronuncia il Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere comunicata al richiedente non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione comunale ad integrazione dei progetti.
- 4. L'istanza si intende accolta quando entro il termine previsto al comma 3 non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negata l'autorizzazione.
- 5. Nelle ipotesi previste ai commi 3 e 4 il richiedente, purché in possesso dei provvedimenti di cui all'art. 88, comma 4 della l.p. 5.9.1991, n. 22 eventualmente necessari, può dare corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.
- 6. Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare o in materia di tutela paesaggistica, l'autorizzazione deve essere esplicita.

Art. 24

Modalità di presentazione della domanda

- 1. Possono richiedere la concessione o l'autorizzazione i proprietari dell'immobile nonché coloro che dimostrino di avere un valido titolo risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditaria. La domanda di concessione e autorizzazione edilizia deve essere presentata in bollo e firmata dal richiedente e dal progettista, secondo il modello predisposta dalla Amministrazione comunale. Ad essa vanno allegati, il progetto delle opere da realizzare redatto da un tecnico abilitato e sottoscritto dal richiedente, in duplice copia, può essere richiesta la dimostrazione del titolo di disponibilità dell'immobile da parte del richiedente e devono essere sempre allegate le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali o provinciali, nonché la modulistica predisposta dall'Amministrazione comunale relativa alla misurazione dei dati urbanistici ed edilizi e la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
- 2. Il richiedente ed il progettista devono dichiarare la propria residenza e il domicilio dove possono essere inviate o notificate eventuali comunicazioni. Il progettista non residente nella provincia di Trento deve presentare il certificato di data non anteriore a tre mesi di iscrizione al rispettivo albo professionale.
- 3. I progetti presentati da enti pubblici possono essere sottoscritti soltanto dal progettista.

Art. 25
Documentazione tecnica di progetto

1. La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata, a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere:
- 1) per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia:
- estratto o fotocopia del piano regolatore generale e, ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni minime del foglio UNI-A5, con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;
 - estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare;
 - piano a curve di livello con indicata la nuova costruzione e le quote dell'andamento naturale del terreno sui vertici del fabbricato;
 - planimetrie dell'area interessata, con l'edificio in progetto in scala non inferiore a 1:500, corredata dell'indicazione di tutti gli indici urbanistici e con tenente l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti, e dell'asse stradale, della posizione in scala dei fabbricati circostanti il lotto edificando, e degli accessi; delle sistemazioni esterne con le relative quote riferite al piano a curve di livello; tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista si assume la rispondenza allo stato di fatto esistente alla data di progetto;
 - planimetria con l'ubicazione e tipo di cisterna del combustibile dell'impianto di riscaldamento;
 - sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale;
 - piante quotate di tutti i piani, cantina e sottotetto compresi, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, nonché la posizione delle canne fumarie e di ventilazione degli scarichi;
 - pianta quotata delle coperture;
 - sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto;
 - tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori e dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue;
 - gli elaborati dovranno precisare i materiali e i colori utilizzati nelle facciate, i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione della centrale termica, con indicata la

- potenzialità, la posizione del deposito di combustibile, la localizzazione del punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di eventuali passi carrai;
- relazione con calcolo e schema grafico dell'impianto di aerazione di bagni e cucine non direttamente aerati
 - schema quotato delle canalizzazioni delle acque nere e bianche, qualora lo smaltimento di queste ultime sia previsto a dispersione necessita calcolo e disegni del dispersore, derivati da relazione geologica o da altra apposita relazione firmata da un geologo;
 - schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
 - schema della sistemazione a verde delle aree eccedenti la superficie coperta in conformità di quanto previsto all' art. 91 con indicate le eventuali alberature;
 - documentazione fotografica idonea ad illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito, indicando in planimetria i punti di ripresa delle fotografie;
 - relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto;
 - relazione geologica, geotecnica, idraulica o parere geotecnico, redatti da tecnici abilitati e controfirmati dal progettista e dal direttore dei lavori quando nominato;
- 2) per gli interventi di restauro e risanamento:
- estratto o fotocopia del piano regolatore generale e, ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni minime del foglio UNI-A5, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
 - estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- a) situazione dello stato attuale, comprendente:
- rilievo quotato di tutti i piani, con indicazioni delle destinazioni, delle superfici e delle altezze degli ambienti, della superficie delle aperture, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
 - rilievo quotato di tutti i prospetti e dei fronti interni, con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
 - sezioni longitudinali e trasversali quotate, in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio, riferite al punto medio del marciapiede stradale, ove esso esista, con la precisa indicazione dei materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti, la posizioni e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernai e simili;
 - rilievo dei dettagli costruttivi e architettonici in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:20, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, i particolari architettonici e decorativi, l'indicazione dei materiali;

- rilievo degli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotato, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area, il rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle essenze arboree;
 - documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi, nonché l'ambiente; il punto di vista di ogni foto deve essere messo in evidenza sulle piante mediante numerazione;
 - i dati metrici relativi allo stato di fatto in relazione alla consistenza dell'edificio in esame;
 - relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, evidenziante l'evoluzione storica, tipologica e strutturale che l'edificio ha subito nel tempo;
- b) stato di progetto, comprendente:
- piante quotate con le destinazioni e le nuove sistemazioni interne;
 - i prospetti e sezioni con indicazione delle opere di consolidamento e di rifinitura estese agli intonaci, agli infissi e alle coperture;
 - particolari esecutivi in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:20 delle parti interessate all'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino e sostituzioni strutturali; degli accessi all'edificio, con la precisazione dei sistemi di superamento di eventuali barriere architettoniche; di eventuali passi carrai; dell'ubicazione della centrale termica e del deposito dei combustibili, compreso lo schema delle relative canalizzazioni; e della localizzazione e delle dimensioni del punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
 - dati metrici relativi al progetto;
 - relazione illustrativa sui criteri adottati per il restauro e il risanamento dell'edificio e per l'adeguamento tecnologico di esso;
 - relazione con calcolo e schema grafico di bagni e cucine non direttamente aerati;
 - schema quotato delle canalizzazioni delle acque bianche e nere;
 - schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
 - schema della sistemazione a verde delle aree eccedenti la superficie coperta in conformità di quanto previsto dall' art. 91;
 - autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura per l'apertura di passi carrai;
 - modello statistico provinciale SSP/RE;
- 3) per gli interventi di demolizione:
- estratto o fotocopia del piano regolatore generale e, ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni UNI-A5, con evidenziato il lotto sul quale si intende demolire;

- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende demolire;
 - documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto dell'edificio che si intende demolire;
 - progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta;
- 4) per gli interventi di manutenzione straordinaria:
- estratto o fotocopia del piano regolatore generale, ove esista, del piano di attuazione nelle dimensioni minime del foglio UNI-A4, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
 - estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
 - tutti gli elaborati progettuali necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
 - idonea documentazione fotografica.
2. Gli elaborati di progetto debbono essere redatti in scala unica 1:100, ad eccezione delle planimetrie e degli elaborati relativi agli impianti produttivi e sportivi o per opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200. Eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto rappresentato.
3. Nei progetti di riforma devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire e in rosso le parti da costruire e deve essere rappresentata su appositi elaborati la situazione corrispondente allo stato di fatto.
4. Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o ad interventi di ristrutturazione devono dimostrare anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzidette. Tale dichiarazione è richiesta altresì per le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nei casi previsti dalla L.P. 7.1.1991, n. 1.
5. Per i fabbricati ricadenti nel centro storico gli elaborati di progetto devono essere redatti in conformità alle norme dettate dal relativo piano.

Art. 26

Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche e idrauliche e dei pareri di fattibilità

1. Le relazioni geologiche, geotecniche e idrauliche nonché i pareri geotecnici sono redatti nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11.03.1988 da un tecnico abilitato e devono dare risposta sulla specifica situazione di penalizzazione indicata dal p.r.g., sulla fattibilità dell'opera e le sue eventuali condizioni, sulle modalità di esecuzione dei lavori e sul sistema di smaltimento delle acque bianche. Esse devono essere corredate dagli elaborati grafici e dalle documentazioni, dalle indagini in situ (scavi, trincee, sondaggi, indagine geofisiche, ecc.) ed in laboratorio necessari per la chiara comprensione dei risultati. Qualora lo smaltimento delle acque bianche sia previsto a dispersione le relazioni geologiche nel consentire tale possibilità devono essere completate con i disegni e i calcoli dei dispersori.
2. La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti morfologici della zona nonché gli eventuali dissesti morfologici ed i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.
3. La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare la localizzazione dell'area interessata, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in situ ed in laboratorio e le tecniche adottate, nonché la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alla costruenda opera, ed il programma di eventuali controlli, che si raccomandano per la successiva fase esecutiva per verificare la validità delle ipotesi di progetto. La relazione geotecnica deve essere firmata da un geologo oppure da un professionista laureato in altra disciplina con maturata esperienza in campo geotecnico.
4. La relazione idraulica è finalizzata alla specifica verifica delle condizioni idrauliche dell'area e all'indicazione degli accorgimenti conseguentemente necessari ai fini della tutela idraulica dell'opera e del territorio circostante.
5. Il parere di fattibilità geotecnica può essere redatto dal progettista o da altro tecnico sulla base della pratica locale utilizzando anche i dati geologici e geotecnici dedotti dalla letteratura; esso deve riportare uno stralcio della carta geologica di sintesi. Il parere di fattibilità deve essere firmato da un geologo o da un tecnico abilitato.

6. La relazione geologico-geotecnica (formata dalla sezione geologica e dalla sezione geotecnica) deve essere firmata da un geologo regolarmente iscritto all'albo nazionale dei geologi, oppure la sezione geologica da un geologo e la sezione geotecnica da un professionista laureato in altra disciplina, purché con maturata esperienza in campo geotecnico. Le due sezioni devono essere fra loro coerenti.

Art. 27

Procedimento di rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia

1. A seguito dell'esame della domanda di concessione o autorizzazione edilizia da parte del competente ufficio comunale, è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere il completamento della documentazione prescritta o documenti integrativi diversi per una sola volta, necessari per la precisa comprensione del progetto.
2. Il progetto istruito dal competente ufficio comunale e corredato dalla prescritta documentazione è sottoposto all'esame della Commissione edilizia che rende il proprio parere.
3. Il Sindaco provvede sulla domanda di concessione o di autorizzazione, anche discostandosi motivatamente dal parere della Commissione.
4. Il provvedimento del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere comunicato al richiedente non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione comunale ad integrazione del progetto. Scaduto infruttuosamente il termine di cui sopra la concessione si intende rifiutata.
5. La domanda di concessione per interventi da eseguire su aree dotate di piano attuativo o di un piano di lottizzazione in vigore si intende accolta qualora entro il termine di 60 (sessanta) giorni non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui ne viene negato il rilascio. In tal caso il richiedente, purché in possesso dei provvedimenti di cui al comma IV, dell'art. 88 della l.p. 5.9.1991, n. 22, eventualmente necessari, può dar corso ai lavori dandone comunicazione al Sindaco e previa corresponsione al comune del contributo di concessione calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni del Sindaco.
6. La pronuncia del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere comunicata al richiedente non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione comunale ad integrazione dei progetti. L'istanza si intende accolta

quando entro il termine anzidetto non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui ne viene negato il rilascio; in questo caso il richiedente può dar corso ai lavori, purchè in possesso dei provvedimenti di cui all'art. 88 comma 4 della l.p. 5.9.1991, n. 22, eventualmente necessari, previa comunicazione al Sindaco.

7. Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare o in materia di tutela paesaggistica, per la concessione o l'autorizzazione non può essere attuato il silenzio assenso.
8. Prima del rilascio della concessione, a meno che non si tratti di una delle ipotesi di gratuità prevista dalla legge, deve essere versato il contributo di concessione a norma della legge provinciale nella misura e secondo le modalità riportate nel relativo regolamento.

Art. 28

Durata ed effetti della concessione

1. La concessione edilizia deve essere attivata entro dodici mesi dalla data di rilascio. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio. E' ammessa la proroga del termine previsto per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato del Sindaco e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori.
2. Un periodo più lungo può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o della situazione climatica della zona.
3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata. In tale caso, ove la domanda sia presentata entro il termine di validità della concessione e i lavori vengano realizzati secondo il progetto originario, può essere omessa la presentazione degli allegati.

Art. 29

Durata ed effetti dell'autorizzazione

1. L'autorizzazione ha validità per tre anni dalla data di rilascio.
2. Qualora entro tale termine gli interventi non siano stati ultimati deve essere richiesta una nuova autorizzazione.

3. La dichiarazione di inizio dei lavori deve essere presentata ogniqualvolta sia richiesto per il rilascio dell'atto autorizzativo la firma di un professionista abilitato.

Art. 30

Comunicazione

1. La comunicazione al Sindaco per gli interventi di ordinaria manutenzione o per le variazioni di destinazione d'uso senza opere di cui all'art. 12 deve essere inviata almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori o del mutamento di destinazione.
2. La comunicazione deve essere sottoscritta dal proprietario o dall'avente la disponibilità dell'immobile e, ove riguardi la realizzazione di opere, deve contenere la localizzazione e la descrizione dei lavori da effettuare. L'esecuzione delle relative opere avviene sotto la personale responsabilità del committente.

CAPITOLO II

- COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -

Art. 31
Composizione e formazione

1. E' istituita presso il Comune di ALBIANO la Commissione edilizia comunale presieduta dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato.
2. La Commissione edilizia è composta:
 - dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da un sostituto senza diritto di voto e dal tecnico comunale che ha istruito la pratica;
 - dal Comandante dei Vigili del fuoco o da un sostituto, *Giunta*
 - da un esperto in urbanistica scelto dal Consiglio comunale tra ingegneri, architetti e laureati in urbanistica iscritti all'Albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio di cui all'art. 12 della l.p. 5.9.1991, n. 22;
 - da quattro membri nominati dal *Giunta* Consiglio comunale (due riservati alla maggioranza e due alla minoranza) dei quali almeno uno sia architetto, uno ingegnere, uno tecnico diplomato geometra o perito edile ed una persona che abbia particolare sensibilità per i problemi edilizi ed artistici.
3. Le funzioni di segretario della Commissione edilizia, senza diritto di voto, sono esercitate dal Segretario comunale o da un suo delegato.
4. Alle adunanze della Commissione edilizia può assistere un rappresentante del Servizio beni culturali e ambientali della Provincia Autonoma di Trento.
5. I membri di nomina consiliare durano in carica cinque anni e sono rieleggibili soltanto dopo cinque anni dalla cessazione della carica se nella stessa non hanno maturato almeno un triennio. *(scatti voto con delibera cons. n. 48)*
6. I membri che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre adunanze consecutive decadono dalla carica.
7. In caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal membro più anziano.
8. La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici, esperti o rappresentanti di Enti o Associazioni particolarmente interessati a problemi urbanistici ed edilizi.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.48 DD. 10.08.2000

OGGETTO: modificazione art. 31 Regolamento edilizio comunale

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria precedente deliberazione consiliare n. 35 dd. 20.06.2000 con cui si è disposto di:

1. "Di modificare, per le ragioni esposte in premessa, i punti 3 e 4, comma 2, dell'allegato sub A) art. 31, del vigente regolamento edilizio comunale sostituendo l'affermazione "dal Consiglio comunale" con la parola "Sindaco".
2. Di sostituire inoltre il comma 5, dell'allegato sub A) art. 31, del vigente regolamento edilizio comunale con il seguente: "I membri della Commissione edilizia comunale durano in carica cinque anni e sono rieleggibili, salvo quanto disposto dal comma 3, art. 21, L.P. 22/91 in riferimento all'esperto in materia urbanistica."

.....Omissis....

Atteso che con nota pervenuta in data 17 luglio 2000, sub prot. 5047, il Servizio Enti Locali - Ufficio Ragioneria - Ispettivo, ha comunicato che la Giunta Provinciale nella seduta del 14.07.2000 ha parzialmente annullato la deliberazione consiliare n. 35 di data 20 giugno 2000 limitatamente al comma 2 dell'art. 31 del Regolamento edilizio comunale in quanto la nomina dei rappresentanti dei comuni in seno ad organismi comunali rientra non nelle funzioni del Sindaco bensì nelle funzioni residuali della Giunta comunale, ai sensi del combinato disposto degli art. 13 e 14 della L.R. 1/93 e ss.mm.

Vista la comunicazione del Servizio Enti Locali della P.A.T. con cui è stata inviata copia della soprarichiamata decisione della Giunta Provinciale assunta in data 14 luglio 2000, sub prot. n. 10406/00 - RS. 36;

Ritenuto pertanto necessario riformulare il comma 2, dell'art. 31 nei seguenti termini:

"La Commissione edilizia è composta:

- dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da un suo sostituto senza diritto di voto e dal tecnico comunale che ha istruito la pratica;
 - dal comandante dei Vigili del fuoco o da un suo sostituto,
 - da un esperto in urbanistica scelto dalla *Giunta comunale* tra ingegneri, architetti e laureati in urbanistica iscritti all'Albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio di cui all'art. 12 della l.p. 5.9.1991, n. 22;
- da quattro membri nominati dalla *Giunta comunale* (due indicati dalla maggioranza e due dalla minoranza) dei quali almeno uno sia architetto, uno ingegnere, uno tecnico diplomato geometra o perito edile ed una persona che abbia particolare sensibilità per i problemi edilizi ed artistici."

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal responsabile del servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnico-amministrativa, ai sensi dell'art. 102 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L:

Ritenuto che sussistano i presupposti dell'urgenza ai sensi del comma 3, art 100 del T.U.L.L.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L al fine di consentire la nomina della Commissione edilizia comunale entro brevissimo termine;

Visto il T.U.L.L.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L e ss.mm.;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di modificare, per le ragioni esposte in premessa, il comma 2, art. 31, del vigente regolamento edilizio comunale sostituendo l'attuale formulazione con la seguente:
"La Commissione edilizia è composta:
- dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da un suo sostituto senza diritto di voto e dal tecnico comunale che ha istruito la pratica;
- dal comandante dei Vigili del fuoco o da un suo sostituto,
- da un esperto in urbanistica scelto dalla Giunta comunale tra ingegneri, architetti e laureati in urbanistica iscritti all'Albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio di cui all'art.12 della l.p. 5.9.1991, n. 22;
- da quattro membri nominati dalla Giunta comunale (due indicati dalla maggioranza e due dalla minoranza) dei quali almeno uno sia architetto, uno ingegnere, uno tecnico diplomato geometra o perito edile ed una persona che abbia particolare sensibilità per i problemi edilizi ed artistici."
2. Di dare atto che il presente provvedimento ai sensi del combinato disposto degli artt. 28 e 96 del T.U.L.L.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L è soggetto a controllo tutorio.
3. Di dichiarare il presente provvedimento, con voti favorevoli unanimi, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 100, comma 3, del T.U.L.L.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L e s.m.
4. Di dare evidenza del fatto che avverso il seguente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - reclamo alla Giunta provinciale entro il periodo di pubblicazione ai sensi del comma 13, art. 97, del T.U.L.L.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L e s.m.
 - ricorso giurisdizionale innanzi al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni dalla pubblicazione ai sensi della lett. b), art. 2, legge 06.12.1971, n. 1034.
 - ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.

Art. 32 Competenze e modalità di funzionamento

1. La Commissione edilizia è organo consultivo del Sindaco. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro e dell'estetica delle costruzioni, anche in relazione al loro inserimento nell'ambiente.
2. La Commissione edilizia esprime obbligatoriamente il proprio parere sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, di concessione e di autorizzazione ad edificare. Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile o opportuno.
3. La Commissione si riunisce di norma una volta al mese in seduta ordinaria e può essere convocata in seduta straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.
4. Per la validità delle adunanze è richiesto l'intervento di almeno quattro componenti.
5. I pareri della Commissione edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. Il Presidente ha facoltà di formare una sottocommissione di almeno tre componenti, di cui almeno due elettivi, per rendere pareri preordinati al rilascio di autorizzazioni edilizie.
7. I pareri sono trascritti a verbale e firmati dal segretario e da almeno due componenti della Commissione, sono quindi sottoposti al Sindaco per le decisioni di sua competenza.
8. I singoli componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi elaborati o che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti e affini fino al quarto grado.
9. E' fatto divieto ai componenti della Commissione di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della Commissione stessa.

CAPITOLO III

- STRUMENTI DI ATTUAZIONE -

Art. 33

Piani di attuazione

1. Nelle zone ove è previsto il piano di attuazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto. I piani attuativi si distinguono in:
 - a) piani attuativi a fini generali;
 - b) piani attuativi a fini speciali;
 - c) piani di recupero;
 - d) piani di lottizzazione;
 - e) comparti edificatori.
2. Fino all'approvazione dei piani attuativi di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 34

Domanda di lottizzazione

1. Per procedere alla lottizzazione di aree il proprietario o i proprietari interessati devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione alla quale vanno allegati:
 - 1) stralcio delle previsioni del P.R.G. in scala 1:2880 e 1:5000 relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale, nelle dimensioni minime di un formato UNI- A4;
 - 2) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala 1:1000 o 1:2000a seconda delle dimensioni dell'area interessata al piano sulla quale dovranno essere indicati:
 - i dati catastali;
 - le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);

- quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi);
- 3) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto in scala di 1:200 o 1:500;
 - 4) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in scala 1:200 ovvero 1:500, a seconda delle dimensioni del piano con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
 - larghezza delle vie e delle piazze, o altro spazio pubblico, o ad uso privato;
 - spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato;
 - distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati, queste ultime anche in deroga a quanto stabilito all'art. 1 purché nel rispetto delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968;
 - planivolumentria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani fuori terra), per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del p.r.g. e del regolamento edilizio;
 - 5) una o più planimetrie quotate in scala 1:200 o 1:500 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, corredate dalla dichiarazione di fattibilità e conformità resa dagli enti erogatori del servizio, e cioè:
 - a) strade residenziali;
 - b) rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente, con le relative concessioni per l'immissione in essa;
 - c) rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista);
 - e) rete dell'illuminazione pubblica; il progetto va esteso a tutto il tracciato viario con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice con le relative concessioni, i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
 - f) localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani, da realizzare a norma dell'apposito regolamento comunale;
 - g) rete idrica antincendi e attacchi idranti di progetto;
 - 6) sezioni in scala da 1:100 a 1:500 in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale; tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;

- 7) rappresentazioni grafiche atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzione dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizione e materiali degli sporti, materiali e colori.
 - 8) relazione tecnica descrittiva dei criteri informatori del piano di attuazione e della sua realizzazione;
 - 9) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
 - 10) dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione;
 - 11) i nulla osta della Sit, dell'Enel e ove necessari il nulla osta dei Vigili del fuoco, copia della denuncia allo S.P.A. e l'autorizzazione ai fini della tutela del paesaggio, la eventuale valutazione dell'impatto ambientale, ecc.
2. I progetti dei piani di lottizzazione oltre agli altri elaborati devono contenere anche:
- 1) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
 - 2) lo schema di convenzione di cui al successivo art. 35.

Art. 35
Convenzioni di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. In particolare, la convenzione deve indicare:
 - a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di cui al precedente art. 1; - la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - b) le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
 - c) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modifiche, nonché, ove richiesta dal Comune la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
 - d) l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e la cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
 - e) il periodo di validità del piano non superiore a dieci anni;
 - f) le garanzie finanziarie, nella misura del 30 per cento del costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
 - g) i termini non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti c) e d) del presente articolo e l'atto di collaudo;
 - h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
 - i) in sede di convenzione, gli oneri di cui alle lettere c) e d) possono, quando il comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere, essere sostituiti dal contributo per le opere di urbanizzazione previsto dall'art. 106 della l.p. 5.9.1991, n. 22, eventualmente aumentato ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della stessa legge. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al comune prima del rilascio della concessione edilizia, secondo le modalità stabilite dalla convenzione.

3. La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 36

Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione

1. La domanda di lottizzazione con i relativi elaborati di lottizzazione è trasmessa ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. Successivamente gli atti sono rimessi alla Commissione edilizia per il parere.
3. Acquisito detto parere il progetto di piano con convenzione viene sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale, che può discostarsi motivatamente da esso.
4. Ottenuta l'approvazione del Consiglio comunale si procede alla stipulazione della convenzione e all'intavolazione a cura del proprietario o dei proprietari interessati.
5. A seguito dell'intavolazione della convenzione possono essere chieste le concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere.

Art. 37

Piano guida

1. Il piano guida determina, nel rispetto dei parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona, e il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia e alle opere di urbanizzazione primaria e, ove occorra secondaria. Il piano guida può determinare all'interno di ciascuna zona ambiti di intervento distinti.
2. Nel rispetto delle norme urbanistiche e del R.E.C. il piano guida deve prevedere:
 - a) le rappresentazioni grafiche atte a definire:
 - 1) lo stato di fatto;
 - 2) l'eventuale suddivisione in lotti e la perimetrazione degli ambiti di intervento;
 - 3) l'indicazione planovolumetrica degli edifici con le principali dimensioni e l'andamento delle coperture;
 - 4) la sistemazione delle opere esterne e gli spazi a verde;
 - 5) le opere di urbanizzazione primaria, reti tecnologiche, viabilità, accessi, ecc.;
 - 6) gli elementi costruttivi di riferimento;
 - 7) i servizi e le infrastrutture pubbliche;
 - b) la relazione tecnica descrittiva;

- c) i dati tecnico - urbanistici degli interventi, riferiti agli strumenti di pianificazione in vigore;
- d) la relazione geologica firmata da un geologo;

3. Negli ambiti di cui al comma precedente l'edificazione è generalmente subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione esteso all'intero ambito; può essere ammesso il diretto rilascio della concessione edilizia ove la realizzazione dell'intervento progettato non richieda precisazioni ulteriori, salvo quelle successivamente desumibili dal progetto delle costruzioni, rispetto a quella contenuta nel piano guida. In tal caso la concessione edilizia è accompagnata da apposita convenzione, da approvarsi ai sensi del successivo art. 38, con la quale il concessionario si impegna a realizzare le opere previste dal piano guida.

Art. 38

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO GUIDA

1. La domanda di piano guida con i relativi elaborati viene depositata presso l'ufficio tecnico comunale per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. Successivamente gli atti sono rimessi alla Commissione edilizia per il parere di competenza.
3. Acquisiti detti pareri il progetto di Piano viene sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

CAPITOLO IV

- NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI -

Art. 39 SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITA' COMUNALE

1. Prima dell'inizio di qualsiasi intervento edilizio il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve comunicare la data nella quale intende iniziare le opere, oltre al nome del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice che dovranno timbrare e controfirmare; nel caso di lavori eseguiti in economia diretta è sufficiente la firma del titolare e del direttore dei lavori. A tale comunicazione deve essere allegata in quanto necessaria la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista e comprensiva della relazione tecnica e del progetto esecutivo di cui alla legge 9.1.1991, n.10, al D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 e al D.M. 23 novembre 1982, nonché la dichiarazione del Direttore dei lavori di aver preso conoscenza della relazione geologica, geotecnica o del parere di fattibilità nel caso esso fosse stato richiesto come allegato al progetto.
2. Prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della concessione edilizia deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi.
3. Un incaricato del Comune munito di mandato del Sindaco (tessera di riconoscimento munita di fotografia) può in ogni tempo visitare i lavori.

Art. 40 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Del completamento dei lavori il titolare della concessione è tenuto a dare comunicazione al Comune.
2. Tale documentazione è sottoscritta anche dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

Art. 41 TABELLA INDICATIVA

1. Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero della concessione o dell'autorizzazione, il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, del tecnico che ha redatto la relazione geologica, geotecnica, idraulica o il parere geotecnico.

Art. 42 CANTIERI

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose e avere aspetto decoroso.
2. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, l'eventuale committente, il costruttore o il Direttore dei lavori, devono ottenere concessione per l'occupazione del suolo, presentando domanda in comune almeno sette giorni prima impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nel disciplinare della concessione stessa, e in ogni caso a segnalare in modo opportuno la presenza di eventuali ostacoli alla circolazione anche notturna.
3. Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici devono essere adottate le opportune disposizioni per il libero accesso agli addetti.
4. Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le vigenti norme di sicurezza.

Art. 43 PROVVEDIMENTI CONTRO I PERICOLI PER LA SICUREZZA E LA PUBBLICA INCOLUMITA'

1. Qualora i lavori, gli edifici, i manufatti, le opere e in generale la situazione dei luoghi costituiscano pericolo per la sicurezza e la pubblica incolumità, il Sindaco interviene ai sensi delle vigenti disposizioni contenute nelle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni.

Art. 44
CAUTELE CONTRO I DANNI E LE MOLESTIE

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni, sistemazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose.

Art. 45
RECINZIONI DI CANTIERE

1. Ove le opere, debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con una recinzione dell'altezza di almeno metri 2,00 di aspetto decoroso, costruito sulle linee e secondo le modalità prescritte dal Sindaco.
2. Prima dell'impianto della recinzione, quando essa importi l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario, o chi per esso, deve chiedere autorizzazione al Sindaco, e, se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso a detti manufatti ogni volta che ciò si rendesse necessario.
3. Le porte, che si praticano nelle recinzioni, devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Art. 46
DISPOSIZIONI ECCEZIONALI PER LE RECINZIONI DI CANTIERE

1. E' fatta eccezione per la costruzione della recinzione:
 - a) se si tratti di opere di pochissima importanza, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nel qual caso il costruttore potrà venire autorizzato dal Sindaco a sostituire la recinzione con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
 - b) quando in caso di eccessivo intralcio al pubblico transito il Sindaco non ritenga che il suolo pubblico possa essere ingombrato con la recinzione, il costruttore dovrà provvedere alla realizzazione di ponti di servizio pensili sopra lo spazio pubblico ad una altezza che sarà stabilita dai tecnici comunali.

Art. 47
SCAVI

1. Negli scavi dei terreni si dovrà dare alle sponde una scarpa sufficiente ad impedire franamenti, o comunque in rispetto di quanto prescritto dalla relazione geologica e geotecnica; nel caso ciò non fosse possibile, o non fosse sufficiente

a dare la sicurezza, lo scavo dovrà essere armato a regola d'arte. Tutti gli scavi, che presentano il ciglio su aree pubbliche, dovranno essere muniti di steccati, recinzioni o parapetti, con relativi segnali luminosi.

Art. 48
CAUTELE DA SEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE

1. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco dei materiali voluminosi e pesanti devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose ed a persone e, in particolare, scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini e a coloro che vi abitano.
2. E' altresì vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; quando ciò sia necessario dalla natura dell'opera, i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno venire calati entro appositi contenitori, condotti, o altri mezzi precauzionali.

Art. 49
RINVENIMENTI E SCOPERTE

1. Oltre alle prescrizioni di cui all'art.43 e seguenti della Legge 1089/39 e delle Norme di attuazione del PRG, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

TITOLO TERZO

NORME IGIENICO EDILIZIE E TECNOLOGICHE

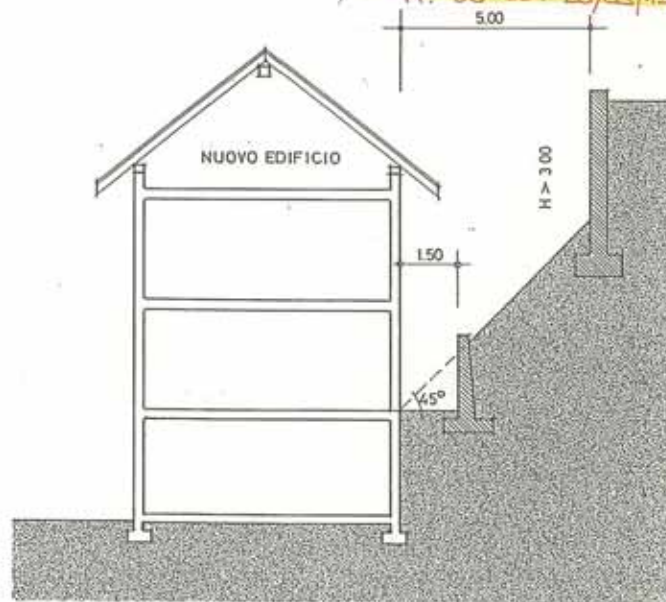
CAPITOLO I

- REQUISITI -

Art. 50
DISTANZA DA RILIEVI E TERRAPIENI

1. I rilievi o terrapieni o muri di contenimento devono essere contenuti in un'inclinata di 45° che parte dalla prolungamento della linea del pavimento sul muro esterno del volume abitabile.
Inoltre si deve ricavare un passaggio di almeno metri 1.50 fra il fabbricato ed i rilievi, terrapieni o murature di sostegno con piano di calpestio a quota pari o inferiore al piano del solaio di abitazione.
(disegno allegato)
2. In ogni caso da preesistenti muri di sostegno di altezza superiore a metri 3,00 le costruzioni non possono essere realizzate a distanza inferiore di metri 5,00.
3. I terrapieni artificiali di altezza superiore a metri 1.00 devono rispettare dai confini di proprietà una distanza pari alla maggiore altezza usufruita.

*CONTRA ABROGATO CON D.C.
N. 26 DD. 26/09/1996*



DELIBERA CONSILIARE N. 28 DD. 12.04.1995

Oggetto: Modifica integrativa all'art. 50 del Regolamento Edilizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria precedente delibera n. 35 dd. 30.06.1994, che la G.P. nella seduta del 09.09.1994 ha dichiarato esecutiva dopo averne preso atto ai sensi del primo comma dell'art. 96 del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, n. 19/L, con la quale è stato approvato il Regolamento edilizio in vigore;

Ritenuto opportuno dopo una prima fase di utilizzo operativo di tale strumento apportare una modifica integrativa al 3° comma dell'art. 50, nel senso di rendere possibile la deroga entro quanto prescritto dal Consiglio Comunale, qualora il proprietario competente conceda assenso scritto a chi intende alzare i terrapieni artificiali oltre il metro;

Visto l'art. 8 dello Statuto;

Visto il T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, N. 19/L;

Visti i pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnica, nonché del segretario comunale sotto il profilo della legittimità, ai sensi dell'art. 100 del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, n. 19/L;

Assicurato che il provvedimento non determina alcun tipo di spesa;

A voti unanimi, espressi per alzata di mano, presenti e votanti 10 consiglieri sui 15 assegnati:

DELIBERA

1. Di integrare il 3° comma dell'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale in vigore con il seguente inciso:
"salvo l'assenso del confinante da rendere per iscritto con dichiarazione sostitutiva per atto notorio".

Oggetto: Modifica al Regolamento Edilizio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria precedente delibera n. 35 dd. 30.06.1994, che la G.P. nella seduta del 09.09.1994 ha dichiarato esecutiva dopo averne preso atto ai sensi del primo comma dell'art. 96 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, n. 19/L, con la quale è stato approvato il Regolamento edilizio in vigore;

Accertato che le modifiche integrative apportate al 3° comma dell'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale in vigore, non hanno contribuito come si era ritenuto, a risolvere i problemi dipendenti e connaturati essenzialmente ai terreni in declivio destinati alla residenza come sono la maggior parte dei siti dei comuni montani;

Ritenuto pertanto opportuno dopo attenta ed approfondita discussione abrogare il 3° comma dell'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale;

Visto l'art. 8 dello Statuto;

Visto il T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, N. 19/L;

Visti i pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnica, nonché del segretario comunale sotto il profilo della legittimità, ai sensi dell'art. 100 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, n. 19/L;

Assicurato che il provvedimento non determina alcun tipo di spesa;

A voti unanimi, espressi per alzata di mano, presenti e votanti 12 consiglieri sui 15 assegnati:

DELIBERA

1. Di abrogare il 3° comma dell'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 51

CAMERE D'ARIA, ISOLAZIONI E VESPAI

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti e laborarori devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio aereato dello spessore minimo di cm. 40. Deve essere inoltre provveduto ad idoneo isolamento contro l'umidità.

Art. 52

SCARICO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, cortili e dalle aree private in genere. Esse devono essere raccolte, al limite dell'area privata, incanalate e convogliate nella rete di fognatura bianca; in assenza di quest'ultima le acque andranno avviate ad un adatto ricevente che, se costituito da un dispersore dovrà essere progettato secondo le prescrizioni di una relazione geologica o di altra apposita relazione firmata da un geologo.
2. Gli scarichi delle acque nere devono essere immessi di regola nella rete di fognatura nera previo inserimento di un pozzetto di ispezione dotato di sifone tipo "Firenze" si tuato nella proprietà privata, al confine con lo spazio pubblico. Ove il collegamento con la rete di fognatura nera non sia possibile, è consentita l'adozione di sistemi alternativi che verranno indicati di volta in volta dal competente ufficio comunale in relazione alla situazione particolare e nel rispetto della normativa sulla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.
3. Le canalizzazioni delle acque bianche e nere all'esterno del fabbricato, anche su aree private, dovranno essere eseguite in tubi in PEHD, gres o PVC tipo 303 UNI 7447/85, con diametro minimo 150 mm. e pendenza minima $i=1,0\%$; tali canalizzazioni dovranno essere corredate da pozzetti di ispezione con interasse massimo di m 40 e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica e altimetrica.
4. Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo, e per l'allacciamento delle stesse alla rete di fognatura comunale, deve essere chiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Il rilascio della stessa sarà accompagnato da un disciplinare regolante gli oneri di allacciamento e le modalità di esecuzione eventualmente anche in deroga al punto 3 del presente articolo qualora sussistano particolari motivi tecnici.
5. Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda al regolamento di fognatura del Comune di Albiano.

Art. 53
ACQUA POTABILE

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.

Art. 54
DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE

1. I locali a piano terreno ad uso negozio, laboratorio o pubblico esercizio devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 3,00 nelle zone fino a quota di metri 900 s.l.m. e di metri 2,60 nelle zone di quota superiore.
2. I locali di abitazione o adibiti ad usi equivalenti (stanze d'albergo, uffici, ecc.) devono avere:
 - per le zone di quota fino a 500 ml. s.l.m., un'altezza minima di metri 2,60 misurata da pavimento a soffitto;
 - per le zone di mezza montagna, da 501 a 900 ml. s.l.m., un'altezza minima di metri 2,50;
 - per le zone di montagna, oltre 900 ml. s.l.m., altezza minima di metri 2,40.
 - una superficie minima dei vani abitabili di mq 8,00, riducibili a mq 6,00 per le cucine;
3. Per gli ambienti non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, corridoi, locali di sgombero, depositi, guardaroba e simili, è ammessa un'altezza minima di metri 2,20.
4. I locali con soffitto inclinato nei sottotetti devono avere altezza minima interna netta pari a metri 1,90 ed una altezza media ponderale, calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile, pari a metri 2,40, ovvero, per i locali non adibiti ad abitazione permanente, pari a metri 2,20. (VEDI DELIBERA CONSILIARE N. 60 95)
Per superficie abitabile si intende quella che in ogni punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti. Il volume abitabile è quello sotteso dalla superficie abitabile. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite; tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.
5. Le finestre dei vani abitabili devono avere una superficie di apertura non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento con un minimo per vano di mq. 1,20.
6. In ogni caso le finestre devono avere una superficie utile totale non inferiore a 1/8 di quella del pavimento dei locali situati al piano terreno e a 1/10 di quella del pavimento dei locali situati ai piani superiori.

DELIBERA CONSILIARE N. 60 DD. 02.11.1995

Oggetto: Modifica parziale al regolamento Edilizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria precedente delibera n. 35 dd. 30.06.1994, che la G.P. nella seduta del 09.09.1994 ha dichiarato esecutiva dopo averne preso atto ai sensi del primo comma dell'art. 96 del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, n. 19/L, con la quale è stato approvato il Regolamento edilizio in vigore;

Ritenuto opportuno dopo una prima fase di utilizzo operativo di tale strumento apportare una modifica integrativa al 1° comma del punto 4 dell'art. 54 per rendere maggiormente chiaro il concetto con l'aggiunta del seguente inciso ...omissis "l'altezza media ponderale di m. 2,40 deve essere rispettata almeno sulla superficie minima di cui all'ultimo capoverso del punto 2 del presente articolo";

Visto l'art. n. 8 dello Statuto;

Visto il T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, N. 4/L;

Visti i pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnica, nonché del segretario comunale sotto il profilo della legittimità, ai sensi dell'art. 102 del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L;

Assicurato che il provvedimento non determina alcun tipo di onere;

A voti unanimi, espressi per alzata di mano, presenti e votanti 13 consiglieri sui 15 assegnati:

DELIBERA

1. Di aggiungere al 1° comma del punto 4 dell'art 54 del regolamento edilizio comunale in vigore il seguente inciso: "l'altezza media ponderale di m. 2,40 deve essere rispettata almeno sulla superficie minima di cui all'ultimo capoverso del punto 2 del presente articolo".

7. L'aerazione degli appartamenti deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.
8. Per i sottotetti il rapporto fra superficie interna netta dei locali e superficie finestrata non può essere inferiore a 1/12 e, per ciascun locale, non inferiore a mq. 0,50.
9. I corridoi devono avere larghezza minima di metri 1,00.
10. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, esclusa la ristrutturazione totale, eventuali dimensioni inferiori a quelle minime indicate ai commi precedenti possono essere mantenute, qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico e che l'intervento proposto non sia peggiorativo della situazione esistente.

**Art. 55
SOPPALCHI**

1. La costruzione di soppalchi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il locale da soppalcare deve avere, a soppalco realizzato, un'altezza media ponderale non inferiore a metri 2,60 per i locali da adibirsi ad abitazione permanente e di metri 3,00 per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi;
 - i locali ottenuti con i soppalchi abbiano altezza media ponderale di metri 1,90;
 - la superficie soppalcata non superi la metà della superficie del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e i 2/3 nel caso di usi diversi dall'abitazione;
 - i locali ottenuti con i soppalchi possono essere adibiti ad abitazione permanente o ad usi equivalenti oppure a negozio laboratorio, esercizio pubblico se rispettano quanto disposto dall'art. 51;

**Art. 56
SERVIZI IGIENICI**

1. Il servizio igienico deve avere:
 - una superficie non minore di mq. 4,00
 - aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,50, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione e regolato da temporizzatore;
 - pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di metri 2,00;
 - vaso, lavabo, vasca da bagno o doccia.
2. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine o locali di abitazione permanente, ma esserne separati da antigabinetti il cui lato minimo deve essere di almeno metri 1,00.
3. Possono peraltro essere costruiti servizi igienici in soprannumero rispetto al minimo prescritto, senza l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle riguardanti l'aerazione, anche in collegamento diretto con camere da letto purché chiusi con serramento.
4. I locali devono essere dotati di tubo di ventilazione protetto da griglia di sufficiente superficie e le canne di cacciata e di mandata devono terminare al di sopra del tetto.
5. Le pareti che delimitano il locale devono avere caratteristiche di foncoattenuazione e di resistenza adeguate.

**Art. 57
CUCINE**

1. La cucina o l'angolo cottura devono essere forniti di acquaio e di canna di ventilazione. La canna di ventilazione e la canna fumaria devono sbucare sopra il tetto per almeno metri 1,00.
2. Qualora nel locale venga previsto l'impiego di apparecchi con utilizzo di gas combustibile deve essere previsto un foro di presa d'aria su parete esterna di almeno 100 centimetri quadrati e possibilmente a livello pavimento.
3. E' ammessa la costruzione di locali con superficie inferiore a quella prevista per la formazione di cucine alle seguenti condizioni:
 - le cucine devono essere provviste di diretta illuminazione e aerazione per mezzo di finestra di almeno mq. 0,80 aprentesi verso uno spazio aperto e di canna di sfiato;
 - è ammessa la sola ventilazione forzata purchè siano garantiti almeno 15 ricambi d'aria all'ora e purchè non siano presenti apparecchi a combustione.

Art. 58

LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI

1. I locali siti ai piani terreno, seminterrato e interrato devono avere il pavimento unito e impermeabile, pavimento che, negli ambienti a piano terreno e nei porticati, non deve essere a quota inferiore a quella dei marciapiedi o degli spazi aperti con i quali confinano. Le murature perimetrali devono essere protette dall'umidità.
2. I piani seminterrati possono essere adibiti a servizi in genere facenti parte di abitazioni ubicate ai piani soprastanti, pubblici esercizi, magazzini di vendita, mense e laboratori, purchè abbiano altezza fuori terra di almeno metri 1,50. Qualora destinati agli usi di cui sopra i locali seminterrati devono avere altezza interna netta non inferiore a metri 3,00 e superficie netta di illuminazione e aerazione pari a 1/8 della superficie del pavimento a mezzo di finestra aprentesi a non meno di cm. 20 dal piano di spiccato del terreno circostante. Tali locali devono essere dotati di regolamentare vespaio e idonea intercapedine nonchè di regolare scarico delle acque nere. Nel caso in cui vengano utilizzati come autorimesse pubbliche o private si applicano le disposizioni del successivo art. 59.
3. I locali interrati devono avere altezza minima, isolamento e scarichi secondo le regole di cui al comma precedente e possono essere adibiti agli stessi usi dei locali seminterrati purchè per essi sia previsto il condizionamento integrale dell'aria.
4. Per i locali di cui ai punti 2. e 3. adibiti a cantina, deposito, magazzino non di vendita, servizi igienici, lavanderia, corridoi, ecc. l'altezza minima è ridotta a metri 2,20; non è prescritta illuminazione e aerazione

diretta salvo che nei w.c. ove può essere sostituita con impianto di aerazione meccanica in conformità a quanto disposto al punto 1. dell'art. 53.

5. Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.

Art. 59 AUTORIMESSE

1. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
2. Il box ha le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina ha le dimensioni minime di metri 2,30 x 5,00 utili.
3. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta a transito (pubblico) in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare.
4. Le rampe di cui al punto 5. non potranno avere pendenza superiore al 20%.
5. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno avere larghezza minima di metri 5,00.
6. La pavimentazione delle rampe deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Art. 60 SCALE

1. Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Le scale devono essere dotate di parapetto di altezza minima di metri 1.00 atto a costituire difesa verso il vuoto.
2. Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale, i passaggi verso le scale, pianerottoli e le rampe devono avere strutture portanti in cemento armato o in materiale di equivalente comportamento all'urto e al fuoco. Sono ammesse scale in legno solo all'interno della stessa abitazione.
3. Fra le rampe deve essere realizzato un pozzo luce di conveniente dimensione e comunque mai inferiore a 40 cm. di larghezza qualora il vano scala risulti sprovvisto di finestratura in parete.

4. Il vano scala deve avere superficie netta di aerazione non inferiore a mq. 1,00. Nel foro di aerazione possono essere installati i dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici.

5. Ogni scala non può servire più di 500 mq misurati in pianta con esclusione della superficie occupata dalla scala e da altri impianti di risalita salvo deroga della competente autorità sanitaria per particolari destinazioni d'uso (magazzini depositi e simili).

6. Quanto indicato ai punti 3 e 4 non si applica per le scale all'interno della stessa abitazione.

7. In ogni caso le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati. Le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con esclusione degli edifici pubblici, non si applicano nel caso di scale che non costituiscano parte comune o che non siano l'unico accesso agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico.

**Art. 61
PARAPETTI E BALCONI**

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm. di diametro;

2. I balconi non possono aggettare sulla pubblica via.

**Art. 62
SUPERFICIE MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Ciascun alloggio non può avere superficie inferiore a mq. 35,00 misurati al netto delle murature.

2. Ogni alloggio deve essere dotato di allacciamento alle reti fognanti, idrica ed elettrica, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico e di cucina o angolo cottura e di canna fumaria. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato per più di sei posti letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.

**Art. 63
DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI DEGLI ESERCIZI PUBBLICI, DI LOCALI APERTI AL PUBBLICO E UFFICI PRIVATI**

1. Tutti gli esercizi pubblici ed i locali aperti al pubblico (con esclusione dei negozi) quali cinematografi, teatri, e simili, devono essere dotati di servizi igienici, anche in deroga rispetto alle prescrizioni dell'art. 56, ad eccezione di quella riguardante l'aerazione e l'illuminazione nel rispetto della normativa di legge.

**Art. 64
LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE**

1. I locali contenenti l'impianto termico centralizzato e le cabine elettriche devono essere di norma aperti verso l'esterno e direttamente ventilati. E' consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica.

**Art. 65
SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di apposito spazio, opportunamente dimensionato, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2. Tale spazio va realizzato nel rispetto del regolamento comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e deve essere di norma collocato all'esterno dell'edificio in posizione facilmente accessibile dalla pubblica via. Eccezionalmente, ove l'edificio non disponga di idonee pertinenze, è ammessa la sua ubicazione in apposito locale ricavato all'interno dell'edificio.

3. Le disposizioni di cui sopra non si applicano, qualora sia realizzato apposito spazio di raccolta a servizio di più edifici.

Art. 66
CAMINI, CONDOTTI

1. Qualsiasi prodotto di combustione di caldaie, scaldabagni, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc., ovvero qualsiasi forma di ventilazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, condizionamento degli ambienti) deve essere scaricato nell'atmosfera a quota superiore di almeno metri 1,00 dalla falda di copertura mediante, a seconda dei casi, camini e condotti di idonea sezione.

Art. 67
REQUISITI TERMICI E IDROTERMICI

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.
2. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°C.
3. Temperature maggiori possono essere previste:
 - nei locali destinati alle attività sanitarie;
 - nei locali destinati a saune e attività assimilabili;
 - nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dai cicli tecnologici.
4. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
5. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18°C.
6. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previsti in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art. 68
REQUISITI ILLUMINOTECNICI

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti di cui all'articolo 54 (dimensioni minime dei locali e delle aperture).
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale diretta;
 - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonchè i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali destinati ai servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi di cottura;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 69
REQUISITI ACUSTICI

1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi come definito dal piano di risanamento acustico.
2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore in dB a quanto previsto dalla zonizzazione acustica. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione

maggiore di quello normato e tale da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte chiuse isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
 - a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale dB;
 - b) pareti contigue con altri alloggi dB;
 - c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive dB.
6. Ove nei locali specificati al punto c) siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a dB (A) il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare l'esigenza della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.
7. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
8. Il livello sono del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera porte e finestre chiusa da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in alti locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, dB (A) se è discontinuo.

Art. 70

REQUISITI DELLA PUREZZA DELL'ARIA

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Devono fruire di aerazione almeno attivata:
 - a) i locali di cui ai commi 1, 2 e 3 del precedente articolo 54, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
 - b) i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
 - c) gli spazi di cottura.

3. 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.
4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
5. Gli edifici ed i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'emissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonchè la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

Art. 71

REQUISITI SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli edifici, anche se isolati, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
 - eventuale aerazione attivata;
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile fornita in misura proporzionale al numero dei locali adibiti ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio;
 - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - trasporto verticale delle persone secondo le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
 - protezione dagli incendi.
2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
 - distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
 - distribuzione del gas di rete o gas liquido ove esiste;
 - espulsione dei gas combustibili.
3. Gli impianti ed i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
4. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
 - gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
 - i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 72
REQUISITI FRUIBILITA'

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono mettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Negli edifici con più di due piani agibili, completamente fuori terra, le unità immobiliari fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni fumi, vibrazioni.
8. 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.
9. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
10. I locali di cui all'art. 54 devono essere dotati di pareti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo con l'esterno.
11. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
12. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 73
REQUISITI SICUREZZA

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono rimanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre devono poter essere sfondate e attraversate per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a metri uno.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alla loro funzione senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione degli apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semi continue, devono essere progettati e realizzati in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
8. 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.
9. Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
10. L'illuminazione artificiale di emergenza ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la commissione edilizia.
11. I sopralci devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
12. 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 sporti insidiosi.
13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzati in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 74
REQUISITI IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 75
REQUISITI DURABILITA'

1. Gli edifici e gli impianti in esse installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati consumi energetici nonchè le emissioni di sostanze inquinanti consentite.

Art. 76
REQUISITI ENERGETICI

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione possono conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere. Gli edifici e gli impianti in esse installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati consumi energetici nonchè le emissioni di sostanze inquinanti consentite.

Art. 77
REQUISITI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa di legge e regolamentare statale e provinciale in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO II

ABITABILITA' E AGIBILITA'

Art. 78
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

1. Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva autorizzazione di abitabilità o agibilità del Sindaco che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti.
2. L'autorizzazione di abitabilità o agibilità è necessaria sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione. Ove inoltre gli interventi edilizi realizzati abbiano comportato una modificazione della destinazione d'uso che importa l'applicazione di un diverso regime ai sensi di quanto disposto dalla l.p. 07.01.1991, n.1, in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche, è richiesta l'autorizzazione alla abitabilità o agibilità per le opere di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 79
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è presentata in bollo sull'apposito modulo predisposto dall'amministrazione comunale e firmata dal richiedente.
2. Ad essa vanno allegati:
 - certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato o a struttura metallica ovvero dichiarazione del direttore dei lavori o del costruttore in assenza di dette opere;
 - certificato di prevenzione antincendi ove necessario; certificato di collaudo rilasciato dai Vigili del Fuoco per gli impianti termici superiori a 100.000.- Kcal/h e per quelli, compresi fra 30.000.- e 100.000.- Kcal/h, a combustibili diversi dal gas metano di cui alla legge 615/1966; ovvero certificato di collaudo da parte di un tecnico abilitato per tutti gli altri impianti di riscaldamento;
 - dichiarazione congiunta del direttore dei lavori e del costruttore sull'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni contenute nella relazione geologica, nella relazione geotecnica, nella relazione idraulica o nel parere geotecnico;

- dichiarazione congiunta del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore sulla conformità dei lavori alla documentazione relativa all'isolamento termico già depositata presso i competenti uffici dell'amministrazione comunale ai sensi della legge n. 10 del 1989; ovvero dichiarazione di non sussistenza degli obblighi di cui alla citata normativa da parte del direttore dei lavori o del proprietario;
 - dichiarazione del direttore dei lavori o del costruttore dell'avvenuta esecuzione dell'intercapedine areata o del vespaio con idonea isolazione sottostante il pavimento del piano più basso dell'edificio destinato ad abitazione o ad usi equivalenti;
 - dichiarazione congiunta del progettista o del direttore dei lavori o del proprietario resa sotto forma di perizia giurata sulla conformità dei lavori alla normativa per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile;
 - certificato di potabilità dell'acqua per uso domestico, nel caso di approvvigionamento diverso dalla rete pubblica;
 - dimostrazione dell'avvenuto allacciamento alla rete di fognatura comunale o dichiarazione del direttore dei lavori sul diverso sistema di smaltimento delle acque nere;
 - dimostrazione, mediante presentazione di idonea documentazione, dell'avvenuta iscrizione in catasto dell'immobile in conformità alle disposizioni delle norme vigenti;
 - dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati come previsto dagli artt. 9 e 11 della legge n. 46 del 1990;
 - ricevuta dell'avvenuto versamento della relativa tassa regionale.
In caso di dichiarazioni mendaci si procederà a norma delle vigenti norme sul delitto di falso.
3. Alla domanda dovrà altresì essere allegata la documentazione eventualmente prescritta da specifiche disposizioni normative in relazione al particolare tipo di utilizzazione dell'immobile.

Art. 80

RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

1. L'autorizzazione di abitabilità e agibilità deve essere rilasciata dal Sindaco entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda di cui all'art. 78 o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi eventualmente richiesti per iscritto dall'Amministrazione comunale ad integrazione della stessa. Qualora il Sindaco non si sia pronunciato nel termine predetto, l'istanza di autorizzazione si intenderà accolta, restando peraltro salvi i poteri del Sindaco e dei servizi tecnici e sanitari comunali in materia di vigilanza e sorveglianza igienica ed edilizia.

CAPITOLO III

ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI E SPORGENZE

Art. 81

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

1. elementi di arredo urbano, quali fioriere, panchine, cabine telefoniche non sono soggetti ad autorizzazione edilizia, purchè non abbiano carattere permanente.
2. I chioschi, che non possono comunque superare le dimensioni di mq 10, pavimentazioni, fontane, monumenti e altri manufatti analoghi, rientrano fra gli elementi di arredo urbano in quanto ubicati in spazi pubblici e sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Art. 82

DECORO DELLE FACCIATE E DELLE RECINZIONI

1. Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
2. Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, di contenimento e le recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra il Sindaco può ordinare gli interventi necessari fissando un congruo termine per la loro esecuzione.
3. Le recinzioni non possono superare per la parte in muratura l'altezza di ml. 0,60 e non possono superare complessivamente l'altezza di ml. 1,60; le recinzioni, i muri di sostegno o di contenimento, posizionati in corrispondenza di curve, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.
4. Sono in ogni caso vietate le recinzioni che, per gli elementi di cui sono composte e la loro forma, possono costituire pericolo per la pubblica incolumità.

Oggetto: Adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria precedente delibera n. 35 dd. 30.06.1994, che la G.P. nella seduta del 09.09.1994 ha dichiarato esecutiva dopo averne preso atto ai sensi del primo comma dell'art. 96 del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 14.10.1993, n. 19/L, delibera con la quale è stato approvato il Regolamento edilizio in vigore;

Ritenuto opportuno dopo l'adozione del piano colore approvato con propria precedente n. 41 dd. odierna, apportare una modifica integrativa all'art. 82 aggiungendovi un 5° comma del seguente tenore: "All'interno del perimetro del P.G.T.I.S. per ogni tipo di intervento sulle superfici esterne delle facciate degli edifici dovranno essere osservate le indicazioni di dettaglio contenute nel Piano colore approvato dal Consiglio comunale";

Visto l'art. n. 8 dello Statuto;

Visto il T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, N. 4/L;

Visti i pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnica, nonché del segretario comunale sotto il profilo della legittimità, ai sensi dell'art. 102 del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.G.R. 27.02.1995, n. 4/L;

A voti unanimi, espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. Di aggiungere all'art. 82 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con consiliare 35/94, un 5° comma del seguente tenore: "All'interno del perimetro del P.G.T.I.S. per ogni tipo di intervento sulle superfici esterne delle facciate degli edifici dovranno essere osservate le indicazioni di dettaglio contenute nel Piano colore approvato dal Consiglio comunale".
2. Di inviare la presente all'organo di controllo per il seguito di competenza ai sensi dell'art. 96 del T.U.L.L.R.R.O.C.
3. Di dare atto che la modifica approvata entrerà in vigore dopo l'esame da parte della G.P. e la ripubblicazione a termini dell'art. 8 dello Statuto.

Art. 83 INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE

1. Salvo ogni diverso provvedimento autorizzatorio eventualmente necessario, sono soggette ad autorizzazione amministrativa del Sindaco le tende sporgenti sulla pubblica via, insegne, targhe e tabelle, poste all'esterno dei fabbricati, nonché i segnali di tipo stradale per l'indicazione di attività private (industrie e simili).
2. Le targhe e tabelle di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40 devono essere raggruppate in vicinanza della porta di ingresso del fabbricato ove si svolge l'attività indicata e disposte negli appositi contenitori.
3. La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse di cui alla circolare del Ministero dei lavori pubblici 9 febbraio 1979, n. 400, deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.
4. L'altezza minima delle tende è fissata in metri 2,20 dal marciapiede, salvo l'eventuale frangia che non potrà sorpassare l'altezza di cm. 20.
5. In ogni caso tende, insegne, tabelle e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la vista della segnaletica stradale di interesse pubblico.

Art. 84 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso comprese le facciate in condizioni di sicurezza e di igiene.
2. A tal fine il Sindaco può disporre gli opportuni sopralluoghi da parte di personale incaricato può adottare i provvedimenti di legge.
3. Le zone verdi, i parchi e i giardini devono essere mantenuti in condizioni di decoro.

Art. 85 NUMERI CIVICI

1. Al Comune è riservata per ragioni di pubblica utilità la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:
 - i numeri civici che vengono assegnati ad ogni fabbricato;
 - le indicazioni dei nomi della strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;

2. I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.
3. In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare al Sindaco il numero che deve essere abolito. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere al Sindaco l'applicazione del numero civico.

**Art. 86
PASSI CARRAI**

1. E' vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita concessione del Sindaco. La concessione si accompagna ad un disciplinare regolante le modalità di accesso ed i relativi oneri come da norma regolamentare.
2. La larghezza dei passi e accessi carrai deve essere commisurata alla larghezza dell'accesso privato e all'ingombro dei veicoli che devono accedervi.
3. Nella realizzazione di passi e accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e meccanico.

**Art. 87
SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE**

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:
 - lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm.;
 - modanature, rilievi e infissi esterni per una sporgenza non superiore a 20 cm.;
 - le gronde.

TITOLO QUARTO

- NORME FINALI -

CAPITOLO I

- DIRITTI DI INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI -

**Art. 88
INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco mensile, con la specificazione del numero di protocollo, del destinatario del provvedimento e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione e copia presso gli uffici comunali competenti della concessione o dell'autorizzazione e dei relativi atti di progetto. L'esame dei documenti è gratuito. Il rilascio di copia è subordinato, previa presentazione di apposita domanda, soltanto al rimborso del costo di riproduzione da stabilirsi in via generale con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la richiesta di accesso agli atti, presenti la citazione degli estremi identificativi del provvedimento di cui al primo comma, l'amministrazione deve consentire la visione o rendere copia di quanto richiesto entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.
4. In ogni altro caso, nel quale sia necessario l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi della pratica edilizia, il richiesto provvedimento è messo a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. A titolo di rimborso spese per la ricerca è dovuto il pagamento di un'apposita somma da stabilirsi con deliberazione del Consiglio comunale.
5. Restano salve le disposizioni vigenti in materia di bollo, nonchè i diritti di ricerca e di visura.

Art. 89
DIRITTI DEL PROPRIETARIO E DELL'ACQUIRENTE

1. Il proprietario o l'acquirente, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizione autenticate, di un'immobile o di parte di esso ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile e di ottenerne ogni relativa certificazione.
2. Qualora la richiesta sia corredata dagli estremi identificativi dei singoli provvedimenti, gli uffici comunali sono tenuti a rendere quanto richiesto entro il termine di 30 (trenta) giorni.

Art. 90
INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE

1. In sede di rilascio delle certificazioni previste dalla legge, l'amministrazione comunale può integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

CAPITOLO II

- NORME ED AUTORIZZAZIONI PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO -

Art. 91
SISTEMAZIONE A VERDE

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde.
2. Le costruzioni interrato sottostanti le aree previste a verde di cui al punto 1. dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 40 cm. che va sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi nel progetto.
3. Il progetto delle sistemazioni a verde deve comprendere le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine.
4. La copertura della costruzione sotterranea deve garantire l'assoluta impermeabilità e la impenetrabilità delle radici.
5. Le aree a parcheggio esterne possono essere conteggiate nelle zone a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba e sistemate con alberatura varia tra i posti macchina. Nelle zone residenziali, terziarie e direzionali, qualora gli edifici comprendano unità abitative, le aree a parcheggio sistemate ed alberate come sopra descritto, possono essere computate nelle zone a verde per non più del 50% di zona a verde richiesta.

Art. 92
TAGLIO DI PIANTE AD ALTO FUSTO NEI CENTRI ABITATI.

1. Il taglio di piante ad alto fusto, con diametro del tronco superiore ai 40 cm., nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia e qualora non ricadenti nei territori di cui alla lettera b), numero 3) dell'art. 93 della legge provinciale n. 22 dd. 5.9.1991, è soggetto ad autorizzazione del Sindaco ai fini di tutela del paesaggio in conformità a quanto disposto dall'art. 93 anzidetto.

Art. 93
GARANZIE DEGLI IMPEGNI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE A VERDE

1. A garanzia degli adempimenti relativi alla sistemazione a verde previsti nel presente regolamento, l'amministrazione comunale può chiedere adeguata cauzione o garanzia fideiussoria che verrà restituita dopo un anno dall'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità e agibilità previa verifica della buona riuscita dell'impianto a verde.

CAPITOLO III

- NORME FINALI E TRANSITORIE -

Art. 94
SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

1. Al comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere compensi, alle fronti esterne dei fabbricati o costruzioni:
 - a) i numeri civici ed i nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli, ecc.;
 - b) gli avvisatori di incendi;
 - c) le targhette degli idranti e saracinesche;
 - d) i capisaldi di quota;
 - e) i ganci, cavi, o bracci per l'illuminazione stradale;
 - f) le targhe ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
 - g) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
2. Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni di cui al precedente comma, sono a carico del comune.

Art. 95
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.
2. I componenti della Commissione edilizia attuale rimangono in carica fino alla nomina della nuova che dovrà avvenire entro 60 gg. dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte della Giunta provinciale.

NORME DI RIFERIMENTO ALLA DATA 31.12.1992

NORME PROVINCIALI

- LEGGE 08.07.1976 n. 18 (distanza dalle acque pubbliche)
- LEGGE 04.08.1977 n. 15 (ricezione turistica all'aperto)
- LEGGE 06.11.1978 n. 44 (norme per il recupero degli insediamenti storici)
- LEGGE 18.11.1978 n. 47 (tutela aria e acqua dall'inquinamento) e s.m.
- LEGGE 18.08.1980 n. 26 (modifiche alla legge per la tutela e il recupero degli insediamenti storici n. 44/1978)
- D.P.G.P. 18.12.1987 n. 492 (viabilità e fasce di rispetto)
- LEGGE 29.08.1988 n. 28 (disciplina valutazione impatto ambientale)
- D.P.G.P. 22.11.1989 n. 13 (regolamento V.I.A.)
- LEGGE 07.01.1991 n. 1 (eliminazione delle barriere architettoniche)
- LEGGE 8.03.1991 n. 6 (provvedimenti per la prevenzione ed il risanamento ambientale in materia di inquinamento acustico)
- LEGGE 05.09.1991 n. 22 (ordinamento urbanistico e tutela del territorio)
- D.G.P. 17.02.1992 n. 1559 (spazi di parcheggio)
- D.P.G.P. 04.08.1992 n. 12 - 65/Leg (approvazione Regolamento attuazione l.p. 18.03.1991 n. 6)
- LEGGE 1/93 modifica ed integrazione della LP.22/91

NORME STATALI

- LEGGE 17.08.1942 n. 1150 (legge urbanistica)
- LEGGE 06.08.1967 n. 765 (modifiche e integrazione alla legge urbanistica 17.08.1942 n.1150)
- D.M. 02.04.1968 n. 1444 (limiti inderogabili di densità edilizia, ecc.) LEGGE 30.04.1976 n. 373 (norme per il contenimento del consumo energetico)
- LEGGE 28.01.1977 n. 10 (norme per l'edificabilità dei suoli)
- LEGGE 05.08.1978 n. 57 (norme per l'edilizia residenziale)
- D.P.R. 27.04.1978 n. 384 (regolamento attuazione art. 27 legge 30.03.1971 n. 118 -barriere architettoniche)
- D.P.R. 11.07.1980 n. 743 (nuove norme in materia di polizia sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie, ecc.)
- LEGGE 25.03.1982 n. 94 (norme per l'edilizia residenziale)
- DECRETO 23.11.1982 (direttive per il contenimento di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali)
- LEGGE 28.02.1985 n. 47 (norme in materia di controllo dell'attività edilizia)
- LEGGE 09.01.1989 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)
- LEGGE 24.03.1989 n. 122 (disposizioni in materia di parcheggi)
- D.M. 18.06.1989 n. 236 (prescrizioni tecniche ai fini del superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche)
- LEGGE 05.03.1990 n. 46 (norme per la sicurezza degli impianti)
- LEGGE 09.01.1991 n. 10 (norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale, ecc.)
- D.P.R. 06.12.1991 n. 447 (regolamento di attuazione legge 1990/46)
- LEGGE 05.02.1992 n. 104 (legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate)
- D.P.C. 23.04.1992 (limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico, ecc.)