

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI RAGOLI

CAPITOLO I - DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento. Responsabilità del proprietario (o avente titolo), del progettista, del Direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.

1. Tutte le opere di trasformazione del territorio, naturale ed edificato, sono disciplinate dal presente Regolamento edilizio, nel rispetto del PRG e delle leggi nazionali e provinciali vigenti in materia.
2. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalle leggi vigenti per i proprietari (o aventi titolo), progettisti, direttori dei lavori ed esecutori dei lavori.
3. I progettisti e direttori dei lavori devono essere iscritti ai rispettivi Albi professionali. L'esecutore dei lavori dovrà avere le seguenti caratteristiche: regolarità contributiva, iscrizione alle casse edili, iscrizione alla Camera di Commercio ed inoltre dovrà rispettare le norme di sicurezza sul lavoro e di moralità (antimafia, condanne irrevocabili, procedure di fallimento o altre procedure concorsuali).
4. Il Sindaco può dare contestuale notizia all'Autorità giudiziaria e deferire agli Ordini o Collegi professionali i professionisti che dichiarino dati non conformi alla realtà e/o operino in difformità alle norme vigenti o al progetto approvato perchè vengano presi provvedimenti disciplinari.

Art. 2 - Definizione degli indici urbanistico-edilizi e misurazione delle altezze, delle distanze, dei volumi e della superficie del lotto

- St - Superficie territoriale** - E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante Piani esecutivi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e/o nelle Norme Tecniche d'Attuazione.
- Sf - Superficie fondiaria** -E' la superficie reale dell'area, compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e in generale al pubblico uso. L'Ufficio Tecnico Comunale provvede alla tenuta di apposite planimetrie, nelle quali sono riportate le aree di pertinenza di ogni edificio che hanno esaurito, in tutto o in parte, la loro edificabilità. Tali planimetrie devono essere aggiornate al momento del rilascio di nuove connessioni o autorizzazioni.
- If - Indice di fabbricabilità fondiaria** - E' il rapporto Vt/Sf fra il volume costruibile fuori terra (Vt), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

- Sc - Superficie coperta** - E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.
- Ss - Superficie destinata a servizi pubblici** - Essa comprende, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.
- Rc - Rapporto di copertura** - E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
- Hf - Altezza delle fronti** - E' la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile dal piano di campagna, o dal piano di spiccatto qualora sia ad un'altezza inferiore, e la linea mediana della falda o del timpano, all'estradosso del tavolato (o perlinato) posato sull'arcareccio (canter), nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
Ai fini della misurazione dell'altezza non sono conteggiati:
- tutti gli elementi che si trovano sopra il tavolato (o perlinato) posato sull'arcareccio (canter);
 - eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di m. 1,30;
 - i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore a metri 1,00;
 - i volumi tecnici, quali comignoli, antenne, scambiatori di calore, pannelli solari, vani per extra-corsa ascensori.
- Hm- Altezza massima del fabbricato** - E' quella della fronte più alta misurata come al punto precedente.
- Vf - Volume fuoriterra del fabbricato** - E' il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale o dal piano di spiccatto precedentemente autorizzato, ivi comprese logge rientranti e balconi chiusi. Sono esclusi dal calcolo del volume i porticati a piano terra.
- Vs - Volume sottoterra del fabbricato** - E' il volume dell'edificio sottostante il livello naturale del terreno o il piano di spiccatto precedentemente autorizzato, certificabile dopo l'entrata in vigore del P.R.G..
- **Volume tecnico** – Costituisce un volume tecnico quella porzione volumetrica che risulti strettamente necessaria per la realizzazione degli impianti tecnici, che in via esemplificativa, possono essere individuati in quello idrico, termico, di elevazione, (ascensore), imposti da esigenze di rispetto della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche, di sicurezza, (prescritti dalle disposizioni normative in materia di prevenzione incendi), di ventilazione, comportanti l'utilizzo di fonti alternative di energia (pannelli solari), di eliminazione dei fumi e di varie emissioni in atmosfera provenienti dall'edificio (torrette fumarie), accessori di funzionamento di apparecchi radiotelevisivi nonché del relativo utilizzo, i quali, per le relative caratteristiche e la peculiare funzione, non possono essere posizionati entro le strutture murarie perimetrali ed al di sotto del manto di copertura dell'edificio.
Rientrano altresì nei volumi tecnici:
 - le strutture necessarie a garantire l'accesso agli impianti predetti;
 - un abbaino, in misura non superiore ad un'unità per ogni alloggio, situato al piano mansardato, ove realizzato in ossequio alle prescrizioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G.;
 - le opere di contenimento del consumo energetico, quali il cappotto esterno, purché avente una profondità non superiore a cm. 8 (compreso eventuale

rivestimento in legno, in pietra, ...) ed il pacchetto isolante della copertura, purché di spessore non superiore a cm. 20.

I volumi tecnici aventi le caratteristiche evidenziate al comma precedente non sono soggetti al rispetto:

1. degli indici di densità edilizia o del limite massimo di superficie coperta, prescritti per le varie zone dalle norme di attuazione del P.R.G.;
2. delle prescrizioni di zona impositive di limiti massimi di altezza, relativamente ai soli impianti radiotelevisivi, parafulmine, di utilizzo di fonti alternative di energia (pannelli solari), nonché alla torretta dell'ascensore;
3. delle norme prescrittive di distanze minime dai confini di proprietà, limitatamente ai cappotti esterni aventi le caratteristiche previste dal comma precedente, ed alle scale di sicurezza esterne imposte per il rispetto della normativa antincendi, ed aventi una larghezza complessiva misurata dal muro perimetrale dell'edificio non superiore a m. 2,60 sempreché, per le scale anzidette venga dimostrata l'oggettiva impossibilità di effettuare la relativa realizzazione nel rispetto delle norme di zona impositive di distanze minime tra costruzioni e confini di proprietà.

I cappotti termici esterni, e le scale esterne antincendi, se aventi le caratteristiche prescritte dal presente articolo, non sono costruzioni da considerare ai fini del rispetto dei distacchi minimi tra manufatti; le stesse sono in ogni caso soggette all'obbligo di rispetto dei distacchi minimi tra costruzioni prescritti dall'art. 873 c.c.

- **Piano di campagna** - con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale.
- **Corpo di fabbrica** - Con tale termine si definiscono le parti, una o più, dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, intendendosi come tali quelle individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.
- **Distanze** - Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio (misurazione radiale). Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde, scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a m. 1,50 e non siano sorretti da pilastri. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la sola parte eccedente. Nel caso di sporti sorretti da pilastri (anche non strutturali) la distanza va misurata a partire dalla faccia esterna di questi. Non si tiene altresì conto di eventuali contrafforti, aventi anche solo funzione estetica, per uno spessore di cm. 50.

Le distanze degli edifici dai confini delle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio devono essere pari a quelle dai confini del lotto.

Non sono fissate distanze minime degli edifici dai confini di zona nei casi in cui tali confini dividono aree appartenenti alla stessa proprietà, eccettuato il caso del comma precedente.

Fra le fronti finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto, e fra quelle finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; comunque non inferiore a metri 10.00. Sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di aperture senza affaccio, a servizio di ambienti non abitabili.

Gli edifici inoltre devono rispettare la distanza minima di metri 6.00 da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, preesistenti, sorte con destinazione diversa dall'abitazione.

E' consentito derogare a quanto stabilito dal precedente capoverso solo nei casi esplicitamente previsti dal PRG.

E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del PRG, la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea in base ad accordo scritto fra i proprietari e registrato agli atti dell'Ufficio del Libro Fondiario. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine. Le distanze dalle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie di P.R.G.. Ove esse non siano specificatamente previste si applicano le norme di legge vigenti.

Tutte le distanze dalle costruzioni e dai confini si applicano esclusivamente per i volumi fuori terra ad eccezione di quelle misurate dalle strade.

- **Allineamenti:** gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del P.R.G. o, in assenza di tale indicazione, quelli prevalenti sul fronte strada, ricompreso fra due incroci, entro cui si colloca l'edificio.

Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le singole zone.

- **Porticati:** i porticati obbligatori previsti nella cartografia di P.R.G. devono avere una larghezza minima di metri 3.00. Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.
- **Coperture a falda:** si considerano coperture a falda quelle aventi una inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi un'inclinazione inferiore al 15%. Per le coperture a falda è prescritta un'inclinazione massima del 60%.
- **Volume dell'alloggio/unità residenziale:** il volume dell'alloggio viene computato al lordo delle murature e di un solaio, con esclusione del vano scala.
- **Edificio esistente:** si considera edificio esistente un immobile che abbia caratteristiche di solidità, stabilità e durata. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà, quali baracche e tettoie, ad eccezione dei manufatti condonati ai sensi delle norme vigenti.

Art. 2/bis – Costruzioni accessorie da adibire ad uso legnaia, deposito attrezzi e piccola serra.

Il comma relativo alle "Distanze" degli edifici da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, impositivo di una distanza di m. 6, non è applicabile per le costruzioni accessorie previste dall'art. 25, comma III delle Norme di Attuazione del P.R.G. comunale (legnaia, deposito attrezzi, piccola serra). Tali manufatti non debbono infatti essere annoverati tra le costruzioni soggette alle distanze dai confini o tra manufatti prescritte dallo strumento urbanistico comunale, ma sono soggetti al solo disposto di cui all'art. 873 c.c., con conseguente possibilità di costruzione in aderenza ed a confine senza il consenso del proprietario finitimo.

Gli stessi manufatti, consentiti in tutte le zone previste dal P.R.G., saranno comunque autorizzati solo in presenza di abitazione di tipo stabile debitamente documentata.

Art. 2/ter – Costruzioni accessorie da adibire a isole ecologiche private in Comune catastale di Ragoli 2^ parte - località Palu'.

1. All'interno dell'area urbanizzata del Comune catastale di Ragoli 2^ parte nella località di Palù è ammessa la realizzazione di isole ecologiche destinate a servire o piccoli ambiti di quartiere o anche singoli edifici composti da una pluralità di alloggi o altri servizi (condomini con oltre 9 unità abitative). Tali isole ecologiche sono parificate agli impianti tecnologici e non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini. In ogni caso la collocazione delle isole ecologiche deve essere effettuata privilegiando posizioni defilate ma comunque accessibili ai mezzi meccanici di raccolta. Tali manufatti potranno essere coperti con tettoie, anche parzialmente chiuse sui lati, al fine di garantire il servizio anche nei periodi invernali. Spetta alla commissione edilizia rilasciare il parere paesaggistico preliminare all'atto concessorio (nel caso la costruzione rientri in un intervento complesso che richieda tale provvedimento abilitativo) o di denuncia inizio attività, al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni di natura paesaggistica.
2. Le tipologie di isole ecologiche private disciplinate da questo articolo sono riportate nell'allegato "A", destinato a diventare parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2/quarter – Tettoie a servizio di entrate di edifici esistenti in centro storico.

E' di norma permessa la realizzazione di tettoie o pensiline al servizio di accessi di edifici esistenti in centro storico Tali manufatti, da assentirsi tramite la presentazione di apposita D.I.A., dovranno essere oggetto di preventiva valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale in ordine all'effettiva opportunità di realizzare o meno l'aggetto.

In linea di massima verranno analizzate ed eventualmente assentite le richieste riguardanti tettoie su ingressi che siano motivate da esigenze di effettiva funzionalità. Le dimensioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile per garantire una buona protezione dell'accesso ed i materiali dovranno rispettare tipologia e tradizioni del luogo.

CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 3 - Categorie di intervento

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- opere interne
- ristrutturazione edilizia
- demolizioni
- costruzioni precarie
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto
- attrezzatura ed uso del territorio.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli, interni ed esterni, finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente la funzionalità, le finiture, e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria quelli di seguito riportati:

- Consolidamento o parziale rifacimento delle sistemazioni esterne (recinzioni, muri);
- Installazione, riparazione e sostituzione di canali di gronda, pluviali, ecc.;
- Costruzione o rifacimento zoccolatura esterna;
- Costruzione o sostituzione di alzate, pedate, soglie e mezzanini;
- Sostituzione di elementi del manto di copertura;
- Risanamento intercapedini e vespai;
- Risanamento e sostituzione di elementi di isolamento o impermeabilizzazione (interni, esterni e sottomanto);
- Inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione (interni);
- Rifacimento parziale dei rivestimenti esterni;
- Consolidamento tramezzi;
- Costruzione rivestimenti interni;
- Rifacimento totale o parziale di rivestimenti interni con le stesse caratteristiche o con caratteristiche diverse;
- Costruzione pavimenti interni;
- Rifacimento o sostituzione pavimenti interni;
- Costruzione pavimenti esterni;
- Rifacimento o sostituzione pavimenti esterni;

- Installazione, rifacimento o sostituzione infissi interni;
- Installazione, rifacimento o sostituzione infissi esterni;
- Costruzione intonaci esterni;
- Rifacimento totale o parziale intonaci interni;
- Costruzione parziale intonaci esterni;
- Rifacimento parziale intonaci esterni;
- Tinteggiatura interna;
- Tinteggiatura esterna;
- Sostituzione totale o parziale di parti di impianti;
- Sostituzione di impianti o parti di impianti igienico-sanitari;
- Riparazione o sostituzione di elementi di parti di impianti tecnologici (es. sostituzione caldaia, motori ascensore, ecc).

3. Gli interventi suddetti non sono subordinati ad alcun provvedimento abilitativo.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati degli edifici, anche quelli con funzioni strutturali, e per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici, delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli di seguito riportati:

- Costruzione o completo rifacimento di sistemazioni esterne (recinzioni , muri);
- Rifacimento totale delle strutture del tetto, senza modifica del piano di imposta;
- Rifacimento totale del manto del tetto senza modifica del piano di imposta;
- Rifacimento totale del manto impermeabile della copertura a terrazzo;
- Inserimento di elementi di isolamento sia interni che sottomanto;
- Consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, con modifiche nei materiali o nei sistemi statici;
- Rimozione e costruzione muri, ecc c.s. senza modifiche nei materiali senza modifiche nei materiali o nei sistemi statici;
- Demolizione e ricostruzione c.s. ma con modifica dei materiali;
- Demolizione e ricostruzione solai senza modifiche al piano di imposta;
- Demolizione e ricostruzione solai con modifiche al piano di imposta;
- Demolizione e ricostruzione di volte e scale senza modifiche di quota;
- Demolizione e ricostruzione di volte e scale con modifiche di quota;
- Costruzione intercapedini e vespai;
- Inserimento nuovi servizi igienici in mancanza di servizi igienici;
- Inserimento nuovi servizi igienici in presenza di servizi igienici;
- Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e tecnologici (impianti ecologici, di riscaldamento, di raffreddamento, acustici);
- Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- Demolizione tramezzi;
- Costruzione tramezzi;

- Demolizione e ricostruzione tramezzi senza modifiche nei materiali;
- Demolizione e ricostruzione tramezzi con modifiche nei materiali;
- Creazione o chiusura di apertura senza modifiche distributive interne;
- Creazione o chiusura di apertura con modifiche distributive interne;
- Rifacimento totale del rivestimento esterno di tutti i prospetti;
- Costruzione totale del rivestimento esterno di tutti i prospetti;
- Rifacimento totale degli intonaci esterni di tutti i prospetti;
- Costruzione totale degli intonaci esterni di tutti i prospetti;
- Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al precedente articolo quando siano connessi o contemporanei ad altri di manutenzione straordinaria.

3. Gli interventi suddetti sono subordinati a denuncia di inizio attività "15 giorni", secondo le modalità di cui al successivo art. 18bis.

Art. 6 - Restauro

1. Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio ed alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito della 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, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro sono basati su un attento rilievo della situazione di fatto e su una approfondita relazione storico-critica.

3. Gli interventi suddetti sono subordinati a denuncia di inizio attività "30 giorni", secondo le modalità del successivo art. 18ter.

Art. 7 - Risanamento conservativo

1. Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento 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.

2. Così ad esempio sono interventi di risanamento conservativo gli interventi che, senza aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e modifica della destinazione d'uso, riguardano:

- innovazione delle strutture verticali ed orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre senza affaccio per esigenze di aerazione dei locali.

3. Gli interventi suddetti sono subordinati a dichiarazione di inizio attività "30 giorni", secondo le modalità del successivo art. 18ter.

Art. 8 - Opere interne

1. Sono qualificate opere interne tutte quelle realizzate all'interno degli edifici, che non siano in contrasto con il Piano regolatore adottato o approvato e con il Regolamento edilizio comunale vigente, che non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, nè aumento delle superfici utili, dei volumi e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o spostamento di pareti interne o di parti di esse.

2. Gli interventi suddetti sono subordinati a denuncia di inizio attività "15 giorni" secondo le modalità del successivo art. 18bis.

Art. 9 - Ristrutturazione edilizia

1. Sono qualificati 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, modificandone l'aspetto architettonico formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali, purchè le murature perimetrali non vengano demolite.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi.

2. Così, ad esempio, sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi che riguardano:

- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- la costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti, mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi provinciali e dalla normativa locale;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- le modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- gli interventi di ampliamento delle superfici.

3. Gli interventi suddetti sono subordinati a denuncia di inizio attività "30 giorni", secondo le modalità del successivo art. 18ter.

Art. 10 - Demolizione - Demolizione e ricostruzione

1. Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio a parità di superficie coperta e volume v.p.p. ovvero, in applicazione di precisa disposizione del P.R.G. con aumento di superficie coperta e di volume v.p.p.

2. L'intervento di sola demolizione è soggetto a denuncia di inizio attività "30 giorni ai sensi del successivo art. 18ter.

3. L'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto a concessione edilizia, secondo le modalità di cui al successivo art. 20.

Art. 11 - Costruzioni precarie

1. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di costruzioni precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite, senza necessità di specifica autorizzazione. Le costruzioni precarie dovranno essere rimosse alla fine dei lavori e comunque non potrà essere protratta l'esistenza oltre i tre anni di validità della concessione o denuncia di inizio attività. E' altresì ammessa la realizzazione di costruzioni precarie e per un tempo limitato, da parte di enti pubblici nelle zone previste dal P.R.G.

Art. 12 - Nuova edificazione

1. Sono qualificati come interventi di nuova edificazione tutti i manufatti emergenti dal suolo o interessanti il sottosuolo, che siano in qualsiasi modo abitabili o agibili .

2. L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione edilizia di cui al successivo art. 20.

Art. 13 - Variazione della destinazione d'uso degli immobili senza opere edilizie.

1. Sono interventi di variazione della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi, preesistenti, tutti gli usi in essere alla data della deliberazione Consiliare di adozione definitiva del Piano Regolatore Generale come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4. Il mutamento senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, è ammesso in quanto conforme alle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici per la zona in cui ricade l'immobile e purchè alla nuova destinazione corrispondano i necessari spazi di parcheggio richiesti dalla normativa vigente.

5. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è subordinato a denuncia di inizio attività "15 giorni", secondo le modalità di cui al successivo art. 18bis, da effettuarsi da parte dell'interessato prima dell'effettiva destinazione dell'unità immobiliare a nuovo uso. Ove la nuova destinazione impressa all'unità immobiliare comporti l'applicazione di un contributo di concessione maggiore rispetto a quello corrispondente alla destinazione originaria, contestualmente alla comunicazione l'interessato versa il maggior importo dovuto come integrazione del contributo. Della comunicazione gli uffici comunali accusano ricevuta e prendono nota nella pratica edilizia relativa all'immobile.

Art. 14 - Ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale esistente, come precisato sulla cartografia di piano regolatore.
2. Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici specificati dal P.R.G. o dai successivi piani di attuazione.
3. L'intervento di nuovo impianto consiste nella edificazione di intere aree o zone omogenee.
4. L'intervento di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto è soggetto a piano di attuazione.

Art. 15 - Attrezzatura 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 la utilizzazione di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo ed all'uso, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.
Non costituisce invece intervento di uso del territorio l'esecuzione di scavi, trincee, sondaggi a scopo geognostico o di pozzi e piezometri a scopo esplorativo.

CAPITOLO III - PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Art. 16 - Deposito tipi di frazionamento

1. Chi procede al frazionamento di proprietà immobiliari (terreni e/o edifici) deve depositare il tipo di frazionamento presso il Comune, ai sensi del art. 18 della L. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, anche su supporto magnetico o digitale.
2. L'interessato dovrà richiedere il rilascio della certificazione di avvenuto deposito del tipo di frazionamento, utilizzando l'apposito modello.

Art. 17 - Opere non soggette a concessione o a denuncia di inizio attività

Non sono subordinate a concessione o a preventiva denuncia d'inizio di attività:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- gli appostamenti di caccia con esclusione degli appostamenti fissi realizzati in muratura o altro materiale diverso dal legno;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
- le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale e con esclusione degli interventi che comportano la trasformazione di un'area originariamente boscata;
- l'attività mineraria di estrazione e di relativa discarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria;
- gli interventi pubblici.

Art. 18 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) "0 giorni"

1. Sono soggetti a denuncia d'inizio di attività "0 giorni" i seguenti interventi:
 - l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale fino a 20 mq., attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - gli scavi e successivi reinterri;
 - la costruzione e la sostituzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
 - le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, all'igienicità ed idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
 - le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti, con esclusione degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo;
 - i lavori di completamento necessari per rendere l'opera abitabile o agibile;

- le variazioni di lieve entità apportate in corso d'opera al progetto assentito, purché siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, purché non comportino, nel caso di edifici, variazioni eccedenti il 5 per cento dei valori di progetto o delle dimensioni delle costruzioni preesistenti concernenti il volume, la superficie coperta, la superficie utile e l'altezza oppure modificazioni tali da alterare l'armonia dei prospetti e la tipologia complessiva dell'intervento, e purché non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il loro numero. La variazione di superficie utile dei poggioli è calcolata in relazione alla loro superficie.

2. Il proprietario (o chi ne abbia altro valido titolo) utilizzando gli appositi modelli dovrà, almeno il giorno prima dell'inizio dei lavori, presentare al Sindaco la Denuncia di Inizio delle Attività (D.I.A.) "0 giorni" accompagnata da opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare al Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio vigente, l'assenza di contrasti con quelli adottati, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, nonché l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli di tutela del paesaggio, alle norme di attuazione del P.U.P.; alle norme concernenti il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, alle norme relative al vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, all'art. 7 della L.P. 8 luglio 1976 n. 18 e alle altre disposizioni che lo prevedano oltre ad idonea documentazione tendente a comprovare la proprietà o altro valido titolo.

3. La Denuncia di Inizio Attività deve essere attivata, tramite l'inizio lavori che deve essere denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni antecedenti o posteriori alla data effettiva di inizio lavori. Contestualmente deve essere comunicato il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori e la dichiarazione relativa all'impresa esecutrice o alle imprese esecutrici sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti e un'autocertificazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008; inoltre dovrà essere allegato il certificato di regolarità contributiva e il certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'inizio lavori non risulti completo di tutta la documentazione citata è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, e denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni posteriori alla data effettiva di fine lavori. Unitamente dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione a firma del tecnico incaricato che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 18bis - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) "15 giorni"

1. Sono soggetti a denuncia d'inizio di attività "15 giorni" i seguenti interventi:
 - l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale oltre i 20 mq., serre, tettoie;
 - le opere di manutenzione straordinaria (art. 5);

- le recinzioni, i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari, quale risulta dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), dallo stato di fatto, purché sia rispettata la dotazione minima degli spazi di parcheggio;
- le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino 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 (art. 8).

2. Il proprietario (o chi ne abbia altro valido titolo) utilizzando gli appositi modelli dovrà, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, presentare al Sindaco la Denuncia di Inizio delle Attività (D.I.A.) "15 giorni" accompagnata da opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare al Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio vigente, l'assenza di contrasti con quelli adottati, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, nonché l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli di tutela del paesaggio, alle norme di attuazione del P.U.P., alle norme concernenti il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, alle norme relative al vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, all'art. 7 della L.P. 8 luglio 1976 n. 18 e alle altre disposizioni che lo prevedano oltre ad idonea documentazione tendente a comprovare la proprietà o altro valido titolo.

3. La Denuncia di Inizio Attività deve essere attivata, tramite l'inizio lavori che deve essere denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni antecedenti o posteriori alla data effettiva di inizio lavori. Contestualmente deve essere comunicato il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori e la dichiarazione relativa all'impresa esecutrice o alle imprese esecutrici sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti e un'autocertificazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008; inoltre dovrà essere allegato il certificato di regolarità contributiva e il certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'inizio lavori non risulti completo di tutta la documentazione citata è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, e denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni posteriori alla data effettiva di fine lavori. Unitamente dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione a firma del tecnico incaricato che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

4. Entro 15 giorni dalla presentazione della D.I.A. e degli allegati (Relazione, asseverazione, elaborati progettuali), il Sindaco, qualora riscontri l'assenza di una o più

delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati.

Art. 18ter - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) "30 giorni"

1. Sono soggetti a denuncia d'inizio di attività "30 giorni" i seguenti interventi:
 - gli interventi di restauro (art. 6) e di risanamento conservativo (art. 7) e le opere di demolizione di immobili;
 - gli interventi di ristrutturazione (art. 9) e sostituzione edilizia;
 - gli interventi previsti dai piani attuativi, sempreché contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali;
 - le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi;
 - gli interventi relativi agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva o agli impianti fissi di telecomunicazione, limitatamente a strutture di altezza non superiore a 6,00 m su edifici esistenti nonché l'installazione di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno già esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali;
 - le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti soggetti a restauro e risanamento conservativo;
 - i parcheggi, da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari;

2. Il proprietario (o chi ne abbia altro valido titolo) utilizzando gli appositi modelli dovrà, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, presentare al Sindaco la Denuncia di Inizio delle Attività (D.I.A.) "30 giorni" accompagnata da opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare al Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio vigente, l'assenza di contrasti con quelli adottati, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, nonché l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli di tutela del paesaggio, alle norme di attuazione del P.U.P., alle norme concernenti il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, alle norme relative al vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, all'art. 7 della L.P. 8 luglio 1976 n. 18 e alle altre disposizioni che lo prevedano oltre ad idonea documentazione tendente a comprovare la proprietà o altro valido titolo.

3. La Denuncia di Inizio Attività deve essere attivata, tramite l'inizio lavori che deve essere denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni antecedenti o posteriori alla data effettiva di inizio lavori. Contestualmente deve essere comunicato il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori e la dichiarazione relativa all'impresa esecutrice o alle imprese esecutrici sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori

dipendenti e un'autocertificazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008; inoltre dovrà essere allegato il certificato di regolarità contributiva e il certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'inizio lavori non risulti completo di tutta la documentazione citata è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, e denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni posteriori alla data effettiva di fine lavori. Unitamente dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione a firma del tecnico incaricato che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

4. Entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. e degli allegati (Relazione, asseverazione, elaborati progettuali), il Sindaco, qualora riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati.

Art. 19 - Soppresso

Art. 20 - Opere soggette a concessione edilizia

1. Sono soggetti a concessione edilizia ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo, ad eccezione degli interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività e di quelli previsti nel precedente art. 17.

2. Il proprietario (o chi ne abbia altro valido titolo) dovrà presentare domanda di concessione sulla base dell'apposito modello, almeno sette giorni prima della data di riunione della Commissione Edilizia Comunale. La domanda dovrà essere firmata dal richiedente e dal progettista e ad essa vanno allegati i seguenti documenti:

- progetto delle opere da realizzare redatto da un tecnico abilitato e sottoscritto dal richiedente, in duplice copia;
- il titolo di disponibilità dell'immobile da parte del richiedente;
- le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni e nulla osta previsti da disposizioni statali e provinciali;
- i dati urbanistici ed edilizi, contenuti nell'apposito modello allegato al presente Regolamento;
- la ricevuta del versamento dell'importo dovuto per il rilascio di parere igienico-sanitario (quando previsto);
- idonea documentazione tendente a comprovare la proprietà o altro valido titolo.

3. La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti deve comprendere:

- estratto o fotocopia del Piano regolatore generale e, ove esista, del Piano di attuazione, nelle dimensioni minime del foglio UNI-A4, 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: a) dell'indicazione di tutti gli indici urbanistici, con l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, dei quali devono essere fornite le dimensioni; b) delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti, e dall'asse stradale; c) della posizione in scala dei fabbricati circostanti il lotto edificando, e degli accessi; d) 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 assevera la rispondenza allo stato di fatto esistente alla data di progetto;
- planimetria con l'ubicazione e tipo di cisterna o serbatoio 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 e 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 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, con indicate le alberature esistenti e previste;
- documentazione fotografica idonea, non del tipo a sviluppo istantaneo, 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;
- modello ISTAT;

- asseverazione del Progettista in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e di igiene ambientale, ed in particolare della conformità al certificato di destinazione urbanistica, se rilasciato, e delle disposizioni cogenti del R.E., nonché l'asseverazione di conformità:
 - alla L. n. 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - alla L. n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - alla L. n. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
 - alla L. n. 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative;
 - al D.Lgs. n. 494/1996 modificato e integrato, sulla sicurezza nei cantieri;
 - alle leggi che disciplinano la costruzione in zone sismiche.

4. Quando siano necessari in relazione allo specifico intervento, il titolare dovrà inoltre acquisire ed allegare alla richiesta gli atti di consenso: dei VV.F., della Soprintendenza ai B.A.A.S., dell'Ente Parco del Brenta e dell'Adamello, delle A.S.L., di altre Autorità competenti.

5. Alla richiesta deve inoltre essere allegata la documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc., diversi da quelli comunali, nonché di eventuali atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano richiesti, in conformità alle norme legislative e regolamentari, ed in particolare:

- a) relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta da norme di legge o da strumenti urbanistici;
- b) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale ai sensi delle norme vigenti, anche al fine di beneficiare della relativa gratuità della concessione;
- c) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione afferente il costo di costruzione;
- d) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino.

6. A seguito dell'esame della domanda di concessione edilizia da parte dei competenti uffici comunali, è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere il completamento della documentazione prescritta o documenti integrativi diversi, necessari per la precisa comprensione del progetto.

7. Il progetto istruito dai competenti uffici comunali e corredato dalla prescritta documentazione è sottoposto all'esame della Commissione edilizia che rende il proprio parere.

8. Il Sindaco provvede sulla domanda di concessione anche discostandosi motivatamente dal parere della Commissione.

9. Il provvedimento del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere comunicato al richiedente non oltre 60 gg. 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 tale termine vale quanto disposto dalla Legge n. 662/96 e dalle altre leggi vigenti in materia.

Art. 21 - Durata ed effetti della Concessione

1. La concessione edilizia deve essere attivata entro dodici mesi dalla data di rilascio, tramite l'inizio lavori che deve essere denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni antecedenti o posteriori alla data effettiva di inizio lavori. Contestualmente deve essere comunicato il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori e la dichiarazione relativa all'impresa esecuttrice o alle imprese esecutrici sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti e un'autocertificazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008; inoltre dovrà essere allegato il certificato di regolarità contributiva e il certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'inizio lavori non risulti completo di tutta la documentazione citata è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio, e denunciato al Sindaco del Comune territorialmente competente su apposito modello entro cinque giorni posteriori alla data effettiva di fine lavori. Unitamente dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione a firma del tecnico incaricato che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

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. 22 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Al fine di una corretta interpretazione delle norme del Piano Regolatore Generale, chiunque intenda eseguire opere di trasformazione d'uso e di consistenza di un immobile, può richiedere al Sindaco il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, in cui siano specificate le prescrizioni urbanistiche, geologiche ed ambientali relative alle particelle catastali pertinenti all'immobile da trasformare.

2. L'interessato può fare richiesta sugli appositi modelli.

Art. 23 - Deroga

1. Previa deliberazione del Consiglio comunale, e subordinatamente al nulla osta della Giunta provinciale, sentita la Commissione urbanistica provinciale, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni delle norme di attuazione di P.R.G. per la realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

CAPITOLO IV - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)

Art. 24 - Composizione e formazione

1. E' istituita presso il Comune di Ragoli la Commissione edilizia comunale composta da:
 - Presidente:
 - a) Sindaco o Assessore da lui delegato all'urbanistica, con funzione di Presidente;
 - membri di diritto:
 - b) Comandante dei Vigili del Fuoco
 - c) Tecnico comunale (senza diritto di voto)
 - componenti ordinari
 - d) tre membri nominati dalla Giunta Comunale, almeno uno dei quali iscritto negli albi degli ingegneri, architetti o urbanisti.
2. Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate dal Segretario Comunale (senza diritto di voto), che può essere sostituito dal tecnico comunale in caso di sua assenza.
3. La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici ed esperti, o rappresentanti di enti o associazioni particolarmente interessati.
4. I componenti ordinari durano in carica fino alla scadenza del Consiglio comunale e sono rieleggibili. In ogni caso essi continuano a svolgere i loro compiti fino alla nomina dei successori e comunque entro e non oltre un massimo di 60 giorni dalla data di nomina del nuovo Consiglio Comunale. Qualora si ravvisino comportamenti in contrasto con le norme e/o regolamenti, il mancato rispetto del segreto od altre colpe gravi da parte dei membri elettivi, su segnalazione del Presidente della C.E.C. il Consiglio Comunale può provvedere alla revoca della nomina e sostituire il membro revocato sempre secondo i criteri di cui al comma 1.
5. I membri che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre adunanze consecutive decadono dalla carica.
6. Per supplire alle vacanze che si verificassero nel corso del biennio si procede a nomine supplementari e gli eletti durano in carica fino alla periodica, normale rinnovazione della Commissione.
7. Per l'esame di progetti e proposte di particolare rilevanza è facoltà del Sindaco integrare la Commissione edilizia con uno o più consulenti.
8. Non possono contemporaneamente far parte della Commissione gli ascendenti ed i discendenti, gli affini di 1° grado, i parenti fino al 3° grado in linea collaterale e il coniuge, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.
9. Spetta ai membri della C.E.C. un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; tale compenso è disciplinato dall'art. 30 comma 5

dello Statuto del Comune di Ragoli recitante "ai componenti le commissioni spetta per ciascuna seduta la stessa indennità spettante ai Consiglieri comunali per le sedute consiliari".

Art. 25 - Competenze e modalita' di funzionamento

1. La Commissione edilizia è organo consultivo del Comune. Essa esprime pareri su proposte e progetti urbanistici ed architettonici, con riferimento anche al decoro ed all'estetica delle costruzioni, nonché al loro inserimento nell'ambiente.

2. La Commissione edilizia esprime obbligatoriamente il proprio parere sulle domande di concessione edilizia, sui piani di attuazione del PRG e sulle richieste di lottizzazione. 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 ogni mese, su convocazione del Presidente, in seduta ordinaria e può essere convocata in seduta straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

4. L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno cinque giorni prima di ogni seduta.

5. Per la validità delle adunanze è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti.

6. I pareri della Commissione edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi la necessità, i firmatari delle domande di Concessione Edilizia.

8. I pareri sono trascritti a verbale e, firmati dal segretario e dal Presidente, sono sottoposti al Sindaco per le decisioni di sua competenza.

9. Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

10. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

11. Quando il Sindaco assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa, illustrando le motivazioni che supportano la decisione.

CAPITOLO V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 26 - Piani di attuazione

1. Nelle zone per le quali il PRG prevede la redazione di un piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.

I piani di attuazione si distinguono in:

- a) piani di attuazione a fini generali, ai sensi dell. Art. 44 della L.P. 22/91;
- b) piani di attuazione a fini speciali, ai sensi dell'art. 45 della L.P. 22/91;
- c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71;
- d) piani di recupero, ai sensi dell'art. 46 della L.P. 22/91;
- e) piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 53 della L.P. 22/91.

2. Fino all'approvazione dei piani di attuazione di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 27 - Domanda di autorizzazione alla lottizzazione

1. Prima di 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 variabile 1:1440 1:2880 1:2000 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, (dimensioni minime cm. 21 x 29,7)
- 2) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala 1:1000 o 1:2000, sulla quale dovranno essere indicati:
 - i dati catastali;
 - le aree interessate al progetto ;
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani e della loro utilizzazione;
 - quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e di quelle destinate ad uso pubblico;
- 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 lottizzazione in scala 1:200 o 1:500;
- 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;
- 6) sezioni in scala da 1:200 o 1:500 che illustrino l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale;

- 7) relazione tecnica descrittiva dei criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
- 8) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;

2. I progetti dei piani di lottizzazione devono contenere anche:

- 1) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree di chi presenta il piano;
- 2) lo schema di convenzione ;
- 3) atto di obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico, e servizi, secondo quanto previsto dal PRG.

Art. 28 - 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;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico (strade, verde pubblico, ecc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria, con descrizione di massima delle opere da eseguirsi.
- d) 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 la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
- e) 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;
- f) il periodo di validità del piano non superiore a dieci anni;
- g) le garanzie finanziarie, corrispondenti al valore delle opere da eseguire, desumibile dal computo metrico estimativo;
- h) 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;
- i) 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.

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

Art. 29 - 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 la relativa convenzione, viene sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale, che può introdurre motivate modificazioni.
4. Ottenuta l'approvazione si procede alla stipulazione della convenzione ed alla iscrizione negli atti dell'Ufficio del Libro Fondiario a cura del proprietario o dei proprietari interessati.
5. A seguito dell'iscrizione della convenzione negli atti dell'Ufficio del Libro Fondiario, possono essere chieste le concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere.
6. Dopo la stipula della convenzione dovranno essere consegnati i supporti magnetici o digitali della documentazione presentata.

CAPITOLO VI - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 30 - Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Autorità comunale

1. Prima dell'inizio di qualsiasi intervento edilizio il titolare della concessione o dichiarazione di inizio attività deve comunicare la data nella quale intende iniziare le opere, entro cinque giorni antecedenti o posteriori alla data effettiva di inizio lavori, oltre al nome del Direttore dei lavori e delle imprese esecutrici; unitamente deve allegare una dichiarazione relativa all'impresa esecutrice o alle imprese esecutrici sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti e un'autocertificazione ai sensi del D.Lgs. 81/2008; inoltre dovrà essere allegato il certificato di regolarità contributiva e il certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'inizio lavori non risulti completo di tutta la documentazione citata è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Inoltre deve essere allegata, la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista e comprensiva della relazione tecnica e del progetto esecutivo redatto nel rispetto delle leggi vigenti, 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. A tal fine deve versare l'importo annualmente stabilito con deliberazione della Giunta comunale nonché fornire personale e mezzi necessari per l'operazione.

3. Non appena le opere di nuova edificazione abbiano raggiunto il livello del terreno o il livello del primo solaio, il titolare della concessione deve darne avviso al Comune per gli opportuni controlli. Uguale avviso deve essere dato ad avvenuto completamento della costruzione al rustico. Per le opere di urbanizzazione deve essere dato analogo avviso a scavo ultimato del cassonetto per le opere stradali e a posa avvenuta prima del reinterro per le opere di fognatura. Decorse 4 giorni lavorativi dal ricevimento dell'avviso senza che il Comune abbia provveduto ad eseguire il sopralluogo richiesto, può essere dato corso alla continuazione dei lavori.

4. Un incaricato del Comune munito di mandato del Sindaco (tessera di riconoscimento munita di fotografia) può in ogni tempo visitare i lavori.

Art. 31 - Ultimazione dei lavori

1. Del completamento dei lavori il titolare della concessione o della denuncia di inizio attività è tenuto a dare comunicazione al Comune, entro cinque giorni posteriori alla data effettiva di inizio lavori; tale documentazione è sottoscritta anche dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

2. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la concessione edilizia o dichiarazione di inizio attività. Contestualmente dovrà presentare ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione a firma del tecnico incaricato che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 32 - Tabella indicativa

1. Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile una tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero della concessione edilizia, della denuncia di inizio attività o del parere di conformità; data e numero della approvazione del progetto, ove occorra, ai fini della sicurezza antincendio, nonché il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore di cantiere, del direttore lavori, del coordinatore della Sicurezza, 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. 33 - Cantieri e relative recinzioni

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso su tutti i lati 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.

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.

3. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico il titolare della concessione edilizia o denuncia di inizio attività, l'eventuale committente, il costruttore o il Direttore dei lavori, devono ottenere la relativa concessione, 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.

4. Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici devono essere adottate le opportune disposizioni per il libero accesso agli addetti.

5. Nella organizzazione e nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le vigenti norme di sicurezza.

6. 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 dal servizio comunale competente.

Art. 34 - Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità

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.
2. 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. 35 - 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 alti almeno 1,00 ml, con relativi segnali luminosi.

Art. 36- Cautele da seguire nelle opere di demolizione

1. Le opere di demolizione devono essere eseguite nel rispetto del prescritto piano della Sicurezza, con 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' vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; qualora ciò fosse richiesto dalla natura dell'opera, i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno venire calati entro appositi contenitori, condotti, o altri mezzi precauzionali.

CAPITOLO VII - NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 37 - Distanza da rilievi e terrapieni

1. I rilievi o terrapieni o muri di contenimento devono essere contenuti in un'inclinata di 45° misurata a partire dalla proiezione della quota del pavimento del volume edificabile sul muro esterno.

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.

2. In ogni caso le costruzioni non possono essere a distanza inferiore di metri 5,00 da preesistenti muri di sostegno di altezza superiore a metri 3,00 (vedasi schema allegato 4).

Art. 38 - Camere d'aria, isolazioni e vespai

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, laboratori 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 dello spessore minimo di cm. 40. Deve essere inoltre provveduto ad idoneo isolamento contro l'umidità.

Art. 39 - Scarico delle acque bianche e nere

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le **acque bianche** 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 apposito situato 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 125 mm. e pendenza minima $i = 2\%$; tali canalizzazioni dovranno essere corredate da pozzetti di ispezione con interasse massimo di m 30 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.

Art. 40 - 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. 41 - 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.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, tale altezza potrà essere ridotta fino al limite inderogabile di metri 2,50 nel comune catastale di Ragoli 1^a parte e di metri 2,40 nel comune catastale di Ragoli 2^a parte.

2. I locali di abitazione o adibiti ad usi equivalenti (stanze d'albergo, uffici, ecc.) devono avere un'altezza minima di metri 2,60, per le zone di fondovalle (fino a di 500 m.s.l.m.), di metri 2,50, per le zone di mezza montagna (da 501 a 900 m.s.l.m.) e di metri 2,40, per le zone di montagna (oltre i 901 m.s.l.m.), misurata da pavimento a soffitto ed 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. Nei sottotetti, per essere considerati abitabili, i locali con soffitto inclinato (mansarda), devono avere altezza minima interna netta pari a metri 1,60 e altezza media ponderale calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile (riferita all'estradosso dell'orditura secondaria – "canteri") non inferiore a metri 2,20 riferita almeno alla superficie minima dei locali come definita dal comma 2) del presente articolo. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile minima dell'alloggio come definita all'art. 49 comma 1) del presente Regolamento gli spazi che hanno altezza inferiore a m 1,60. Tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

Ai fini della determinazione dell'altezza media ponderale non possono essere computati gli spazi abitativi ricavati in anfratti chiusi aventi una larghezza inferiore ai 2,00 m. (ad esclusione dei corridoi e di ripostigli).

5. In ogni caso le finestre devono avere una superficie utile totale non inferiore a 1/8 di quella del pavimento dei locali situati in zone di fondovalle, a 1/10 di quella del pavimento dei locali situati in zone di mezza montagna, a 1/12 di quella del pavimento dei locali situati in zone di montagna.

6. L'aerazione degli appartamenti deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

7. 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. 0,60.

8. I corridoi devono avere larghezza minima di metri 1 , 00 .

9. 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.

Art. 42 - 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 ponderata 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, misurata all'intradosso della struttura portante (travicelli o soletta);
- i locali ottenuti con i soppalchi debbono avere altezza media ponderata non inferiore a metri 1,90;
- a superficie soppalcata non deve superare 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 dotati di adeguate aperture.

Art. 43 - Servizi igienici

1. Ogni appartamento deve disporre di servizi igienici in un apposito locale che deve avere:

- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore costituito da tubi di diametro adeguato di cacciata e mandata;
- pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di metri 2,00;
- vaso bidet e lavabo, vasca da bagno o doccia;
- superficie utile minima di 4,00 mq.

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, anche in collegamento diretto con camere da letto purchè chiusi con serramento, senza l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle riguardanti l'aerazione,

4. I locali devono essere dotati di doppio 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 adeguate, di isolamento termico e di resistenza.

6. Qualora l'appartamento abbia più di un locale per i servizi igienici, i requisiti sopra indicati sono richiesti per uno solo di essi. Per gli altri è tollerata una superficie di pavimento inferiori ed un minor numero di apparecchi igienici, ma devono essere rispettati i requisiti di cui al punto 1. ad eccezione della superficie minima finestrata che può essere ridotta a mq. 0,30 e della superficie minima di 4,00 mq.

Art. 44 - Cucine

1. La cucina o l'angolo cottura devono essere forniti di acquaio, di canna di ventilazione e di canna fumaria. La canna di ventilazione e la canna fumaria devono sbucare sopra il tetto per almeno metri 1,00.

2. E' ammessa la costruzione di locali con superficie inferiore a quella prevista per la formazione di cucine a condizione che esse siano provviste di diretta illuminazione e aerazione per mezzo di finestra della superficie non inferiore a mq. 0,80 aprentesi verso uno spazio aperto e di canna di sfiato. E' ammessa la sola ventilazione forzata purchè siano garantiti almeno 15 ricambi d'aria all'ora e purchè non siano presenti apparecchi a combustione.

Art. 45 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati

1. I locali siti ai piani terreno, seminterrato e interrato devono avere pavimento impermeabile posto, negli ambienti a piano terreno e nei porticati, a quota superiore 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, a pubblici esercizi, a magazzini di vendita e laboratori, purchè abbiano altezza fuori terra di almeno metri 1,50, altezza interna netta non inferiore a metri 3,00 riducibili a metri 2,60 per le zone di ubicate sopra i 1500 m.s.l.m., e superficie netta di illuminazione e aerazione pari a 1/8 della superficie del pavimento. Le finestre dovranno aprirsi a non meno di cm. 20 dal piano del terreno circostante. Tali locali devono essere dotati di vespaio e di idonea intercapedine, nonchè di regolare scarico delle acque nere.

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 locali destinati a servizi igienici, nei quali ove può essere sostituita con impianto di aerazione meccanica capace di garantire almeno 15 ricambi/ora.

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

Art. 46 - 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 previste nella deliberazione della Giunta Provinciale in materia di "spazi di parcheggio".

2bis. L'altezza delle autorimesse ricavate in nuove costruzioni dovrà essere di minimo m 2,20. Altezze inferiori (fino a 2,00 metri) potranno essere utilizzate per autorimesse in interrati nel caso lo stato attuale dei luoghi, ed il conseguente rispetto delle norme urbanistiche in merito alla definizione di volume interrato ed alla pendenza massima delle rampe di accesso, non permettano di realizzare altezze maggiori. La stessa deroga può essere applicata nel caso di realizzazione di autorimesse all'interno di edifici esistenti, o ricavate in nuovi spazi interrati posti sotto il sedime preesistente dell'edificio. Per le autorimesse aventi capacità superiore ai 9 posti auto valgono le norme previste dal D.M. 01/02/1986 e s.m. (norme antincendi).

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 6. 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. 47 - 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. Qualora il vano scala risulti sprovvisto di finestratura in parete, fra le rampe deve essere realizzato un pozzo luce di conveniente dimensione e comunque mai inferiore a 40 cm. di larghezza.

4. Il vano scala deve avere superficie netta di areazione 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, negli edifici pubblici e privati, le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ad eccezione delle seconde scale e di quelle a servizio di singoli alloggi e locali.

Art. 48 - 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, se non posti ad un'altezza di almeno 4,00 ml. Dal piano viario in ogni loro punto.

Art. 49 - Superficie minima e dotazione degli alloggi

1. La superficie minima di ogni alloggio non può essere inferiore a mq. 35,00 misurati al netto delle murature.

2. Ogni alloggio deve essere dotato di allacciamento alle reti fognaria, 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.

3. Nel caso di edifici isolati, risultanti dal recupero di "case da monte" esistenti, la superficie minima netta può essere di mq 28,00 ed il servizio igienico può comprendere solo vaso e lavabo, ed essere direttamente comunicante con gli altri ambienti. La superficie dello stesso può essere inferiore a 4,00 mq, in deroga a quanto stabilito all'art. 43 del presente regolamento.

Art. 50 - Dotazione di servizi igienici degli esercizi pubblici, di locali aperti al pubblico uffici privati

1. Tutti gli esercizi pubblici ed i locali aperti al pubblico, ad eccezione dei negozi e delle botteghe artigiane, devono essere dotati di servizi igienici, utilizzabili da parte del pubblico stesso.

Art. 51 - 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. 52 - 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, comignoli e condotti di idonea sezione.

Art. 53 - Riscaldamento e prescrizioni tecniche per il risparmio energetico

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento degli ambienti.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

3. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e accessoriati conformemente alla normativa in materia di risparmio energetico.

4. Non sono conteggiati nel calcolo dei volumi ammessi i rivestimenti esterni a scopo di isolamento termica (cappotti termici e isolamento coperture).

Art. 54 - Disposizioni 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 regionale in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 55 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa di legge e regolamentare provinciale in materia di inquinamento acustico.

CAPITOLO VIII - AGIBILITA'

Art. 56 - Autorizzazione di agibilità'

1. Gli edifici non possono essere abitati o utilizzati per usi diversi dalla abitazione senza la preventiva autorizzazione di agibilità del Sindaco, che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti.
2. L'autorizzazione di agibilità è necessaria sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di ricostruzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e restauro.

Art. 57 - Modalita' di presentazione della domanda

1. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata in bollo sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale e firmata dal richiedente.
2. Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione indicata nel modello di cui sopra e prescritta da specifiche disposizioni.

Art. 58 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. L'autorizzazione di agibilità deve essere rilasciata dal Sindaco entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda di cui all'articolo precedente 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 IX - ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE

Art. 59 - Elementi di arredo urbano

1. Sulla proprietà privata non necessita il titolo abilitativo per la posa dei manufatti costituenti arredi da giardino, barbecue, fontane, fioriere e simili poste su proprietà.
2. La collocazione dei manufatti di cui al comma 1, da parte del privato su suolo pubblico è assoggettata alla preventiva autorizzazione.
3. L'installazione di distributori automatici su facciate o su area libera sia di proprietà pubblica che privata è soggetta alla preventiva autorizzazione.
4. Le cabine telefoniche, le cassette d'impostazione e simili non necessitano di autorizzazione.
5. E' ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata; ogni qualsiasi successiva modifica dovrà essere del pari autorizzata.
6. In particolare, i muri di sostegno, di contenimento, e comunque in muretti in genere dovranno essere realizzati conforme alcune indicazioni sotto riportate; per i muri e muretti esistenti è ammesso il rifacimento con ricostruzione con la tecnica del "finto secco", e cioè con l'utilizzo di pietrame a vista e retrostante legante in calcestruzzo di rinforzo. I muri così realizzati o rifatti dovranno così risultare:
 - in pietrame locale proveniente cioè dalla geologia del contesto locale in modo da mantenere l'integrità cromatica della zona;
 - senza alcuna legatura in calcestruzzo a vista e cioè nessuna fugatura tra sasso e sasso, ovvero tale fugatura dovrà risultare "profonda" e tale quindi da non essere percepibile alla vista;
 - realizzati, in caso di rifacimento, riutilizzando i conci in pietrame esistenti disposti secondo l'originaria tessitura;
 - drenanti con opportuni accorgimenti tecnici;
 - privi nella loro parte sommitale, e negli eventuali voltatesta, di cordoli o copertine in cemento. Anche queste parti di muro dovranno quindi presentare conci in pietra a vista;
 - eseguiti selezionando la pezzatura dei conci in modo da ottenere l'aderenza di questi tipica dei muri a secco, procedendo dal basso verso l'alto in parallelo contestualmente quindi con la sua parte retrostante con legante in calcestruzzo;
 - rastremati, in ragione della loro altezza, di circa il 10/20% rispetto alla base posizionando, con le tecniche sopra descritte i conci di maggiori dimensioni in basso (piede muro) e quelli di minore pezzatura verso l'alto al fine di conferire complessivamente al muro una sua coerente tessitura ed una significativa qualità e bellezza.

7. La realizzazione delle cassette per l'alloggiamento dei contatori di energia elettrica di distribuzione del metano e dei contatori c'acqua (quando non realizzati in pozzetti interrati o all'interno delle abitazioni) non necessitano di titolo edilizio. La loro realizzazione deve comunque rispettare le seguenti prescrizioni edilizie, di decoro e di sicurezza:

All'interno degli insediamenti storici:

- le cassette devono essere realizzate in nicchia all'interno delle mura dei fabbricati o delle mura di confine, quando questi confinano con strade e spazi pubblici.
- E' ammessa la posa in colonnine esterne solo se poste all'interno di cortili privati ove tale posa non comporti alterazione o mascheramento dei caratteri storici dell'edificio e non costituisca intralcio alcuno alla circolazione di mezzi e pedoni.
- Nel caso di recinzioni in ferro o legno poste a confine con la strada o spazi pubblici è ammessa la realizzazione della cassetta ritagliando la recinzione senza creare sporgenze verso gli spazi pubblici. La finitura della cassetta in questo caso dovrà essere uniformata con colori simili alla recinzione esistente.

All'interno del centro abitato (escluso il centro storico):

- Le cassette devono essere realizzate o in nicchia delle mura di confine o all'interno delle recinzioni a confine con la proprietà pubblica. In ogni caso l'altezza massima delle cassette non deve superare quella della recinzione esistente.
- Nel caso di realizzazioni in fregio a strade pubbliche senza marciapiede la cassetta dovrà essere realizzata a distanza minima di 1,5 metri dal confine di proprietà.

All'esterno del centro abitato:

- Le cassette dovranno essere realizzate sfruttando mura o recinzioni esistenti (o realizzate secondo le norme edilizie ed urbanistiche in vigore) applicando gli stessi criteri fissati per il centro abitato.
- La posa lungo strade pubbliche, percorsi pedonali o ciclabili dovrà essere realizzata rispettando le norme di sicurezza stradale evitando la posa su incroci o curve che possano pregiudicare visibilità e/o costituire pericolo alla circolazione.
- Nel caso di realizzazione isolata occorrerà utilizzare materiali che si possano mascherare con l'ambiente circostante, mitigando l'impatto visivo con la messa a dimora di siepi o arbusti.
- Sempre nel caso di realizzazione isolata occorre rispettare la distanza minima dalle strade pubbliche o percorsi ciclabili di metri 3. Dereghe a tale misura possono essere concesse solo in caso di impossibilità a trovare soluzioni alternative.

Per tutte le collocazioni:

- La finitura delle cassette dovrà essere realizzata con materiali di colore neutro e possibilmente essere tinteggiate con lo stesso colore delle facciate o delle recinzioni all'interno delle quali vengono poste.
- E' vietato l'uso di cassette in acciaio zincato o inox, materiali plastici lucidi, laccature lucide.
- Ove esistano, o si devono realizzare secondo le norme edilizie ed urbanistiche in vigore, cancelli pedonali o passi carrai arretrati rispetto alla via pubblica, le cassette devono essere collocate all'interno degli spazi privati di libero accesso, questo anche per garantire la massima sicurezza per chi deve effettuare letture o manutenzione agli impianti.
- La dimensione delle cassette deve essere strettamente commisurata alle necessità.

- Nel caso di realizzazione a confine con terreni privati si precisa che le cassette non devono rispettare le distanze minime dai confini purché la loro altezza non superi il metro.

Art. 60 - 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, 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 non 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.

5. Nelle aree agricole è ammessa la realizzazione di recinzioni, esclusivamente per edifici residenziali al fine di delimitare la stretta pertinenza dell'edificio.

In ogni caso la recinzione dovrà essere realizzata ad una distanza massima di 10,00 ml dall'edificio principale.

6. Non è ammessa la recinzione delle pertinenze degli edifici ricadenti all'interno dei territori d'ambito del Patrimonio Edilizio Montano indipendentemente dalla classificazione dell'edificio stesso.

7. Le recinzioni, i muri di cinta e le siepi posizionati in corrispondenza di curve e incroci stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate con siepi, cancellate, grigliati, staccionate, reti metalliche queste non debbono superare l'altezza complessiva di ml 1.50 misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. Il muretto su cui andrà posizionata la recinzione potrà avere un'altezza massima di 30 cm.

Qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di ml 0.60 misurata secondo quanto specificato in precedenza;

b) è vietato in ogni caso l'uso dei materiali taglienti o acuminati;

c) entro i limiti delle zone destinate a complessi produttivi, valgono le norme di cui al paragrafo a); è inoltre necessario recingere le eventuali parti che possano risultare pericolose per gli stessi addetti, per clienti e visitatori e per i cittadini stessi che si ritrovassero a passare nei pressi dei complessi produttivi. In quest'ultimo caso le recinzioni possono raggiungere l'altezza di ml 2.00;

d) le recinzioni tradizionali esistenti (steccati, muretti in pietra) devono essere conservate e/o ripristinate;

e) in caso di demolizione, parziale o totale o nel caso di rifacimenti delle recinzioni tradizionali, le stesse devono essere ripristinate con il materiale di caratteristica simile a quello preesistente.

8. E' ammessa la deroga ai 10 ml previsti al comma 1. solo su espresso parere della Commissione Edilizia Comunale, che valuterà di volta in volta nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche-ambientali del sito.

Art. 61 - 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, le 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 in appositi contenitori.

3. La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.

4. L'altezza minima delle tende è fissata in metri 2,40 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.

6. In caso di insegne, la loro installazione è consentita, oltre ai 4,50 metri di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,50.

Art. 62 - 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 e può adottare i provvedimenti di legge.

3. Le zone verdi, i parchi e i giardini devono essere mantenuti in condizioni di decoro.

Art. 63 - Numeri civici - segnaletica stradale - corpi illuminanti

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 delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
- lanterne, lampade ed altri corpi illuminanti per la pubblica illuminazione.

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. 64 - 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 e i relativi oneri.

2. La localizzazione di passi e accessi carrai non può avvenire in corrispondenza del lato interno di curve o in prossimità di curve cieche o comunque con ridotta visibilità, nonché in prossimità di intersezioni stradali.

3. La larghezza dei passi e accessi carrai deve essere commisurata alla larghezza dell'accesso privato e all'ingombro dei veicoli che devono accedervi.

4. 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. 65 - 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.

CAPITOLO X - DIRITTI DI INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI

Art. 66 - 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, 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 della dichiarazione di inizio attività e dei relativi atti di progetto. L'esame dei documenti è gratuito. Il rilascio di copia è subordinato 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 della Giunta comunale.
5. Restano salve le disposizioni vigenti in materia di bollo, nonché i diritti di ricerca e di visura.

Art. 67 - Diritti del proprietario e dell'acquirente

1. Il proprietario o l'acquirente, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni 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. 68 - 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 XI - NORME ED AUTORIZZAZIONI PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

Art. 69 - Sistemazione a verde

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate sistemazioni a verde.
2. Le costruzioni interrato sottostanti aree sulle quali è prevista una sistemazione a verde, dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 50 cm. che va sistemato con impianto di erba ed arbusti da indicarsi nel progetto. Le coperture della costruzione sotterranea deve garantire l'assoluta impermeabilità e la impenetrabilità delle radici.
3. Il progetto delle sistemazioni a verde deve indicare le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine.

Art. 70 - Sistemazione a verde nelle zone residenziali, nelle zone terziarie e direzionali e nelle zone per esercizi alberghieri.

1. Le aree eccedenti la superficie coperta devono essere sistemate a verde per una superficie non inferiore al 20% dell'area totale del lotto e dovranno essere dotate di un albero almeno ogni 50 mq di zona a verde.

Art. 71 - 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, è soggetto ad autorizzazione del Sindaco ai fini di tutela del paesaggio.

Art. 72 - 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 XII – FOGNATURE E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Art. 73 – Disciplina degli scarichi, ambito di applicazione delle disposizioni

1. Ai fini della protezione delle risorse idriche dagli inquinamenti e a tutela della salute dei cittadini, gli scarichi di qualsiasi natura ed origine, pubblici e privati diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognatura, sul suolo e nel sottosuolo, sono disciplinati dalle disposizioni del D.P.G.P: 26 gennaio 1987 n. 1/41 legisl. E dalla L.P: 25 luglio 1988 n. 22, e dal D.G.P. 9 settembre 1988 n° 10.050 comprendenti le norme relative alla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

Art. 74 – Scarico delle acque nere

1. Gli scarichi delle acque nere dovranno rispettare le norme particolari previste dal D.P.G.P. 26 gennaio 1987 n. 1/41 legisl. "Approvazione del testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" e delle successive modificazioni previste dalla L.P. 25 luglio 1988 n. 22.

2. La richiesta di autorizzazione allo scarico degli insediamenti civili deve essere presentata dall'interessato su apposito modulo.

3. La richiesta di autorizzazione allo scarico degli insediamenti produttivi deve essere presentata dall'interessato su apposito modulo.

Art. 75 – Scarico delle acque bianche

1. Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di idonea fognatura di acque bianche; in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna le quali non dovranno mai essere scaricate sul suolo stradale o pubblico.

2. Le acque meteoriche devono essere di norma convogliate dalle coperture al suolo mediante appositi pluviali (come da allegato alle Norme tecniche D'Attuazione).

3. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

4. Il convogliamento esterno delle acque di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni di Legge.

5. La richiesta di autorizzazione allo scarico degli insediamenti civili deve essere presentata dall'interessato su apposito modulo.

6. La richiesta di autorizzazione allo scarico degli insediamenti produttivi deve essere presentata dall'interessato su apposito modulo.

Art. 76 – Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell'eventuale impianto antincendio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata da acquedotti o da pozzi privati, e, nel caso di uso domestico, essa deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori di Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria (Medico Provinciale).
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nell'eventuale regolamento comunale per il servizio acquedotto.
4. L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, di irrigazione, dovranno essere altresì preventivamente autorizzati dall'Autorità competente.
5. La richiesta per l'allacciamento alla rete idrica comunale dovrà essere avanzata dall'interessato su apposito modello.

CAPITOLO XIII – PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 77 – Preventivo nullaosta del Servizio Provinciale Antincendi

1. Il preventivo nullaosta dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è richiesto nei casi previsti dalle Leggi vigenti in materia (**D.M. 16 febbraio 1982 "Modificazioni del D.M. 27 settembre 1965"**).

Art. 78 – Uso di gas e di gasolio in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) e di gasolio (cisterne, ecc.), devono essere collocati in appositi spazi ricavati all'esterno dei fabbricati, isolati dai locali di abitazione e costruiti in modo tale da indirizzare gli effetti di eventuali scoppi in una direzione prefissata.

2. Per quanto riguarda le distanze dai confini del lotto, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 889 del Codice Civile.

3. In caso di utilizzo di serbatoi interrati con capacità singola non superiore a mc 3.00, collocati in contenitore di polietilene, e in caso di utilizzo di depositi di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva inferiore a mc 5.00 dovranno essere osservate le prescrizioni di cui al **D.M. 31 marzo 1984**.

4. In caso di utilizzo di impianti termici ad olio combustibile od a gasolio, dovranno essere osservate le prescrizioni di cui **alla Circolare Ministeriale n. 73 di data 29 luglio 1971**.

Art. 79 – Collaudo di competenza del Servizio Provinciale Antincendi

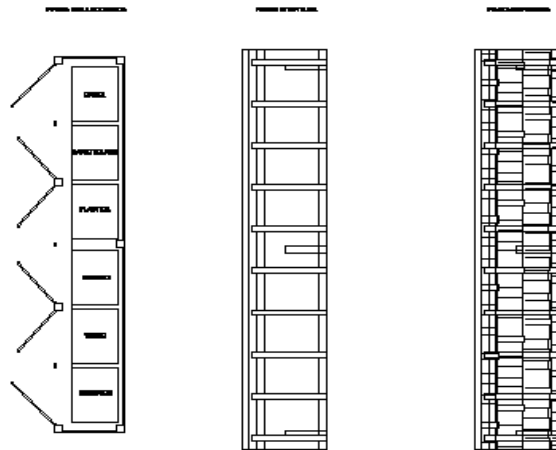
1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità, concernenti gli edifici di cui al precedente art. 75, è richiesto il collaudo da parte dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi.

CAPITOLO XIV - NORME FINALI E TRANSITORIE

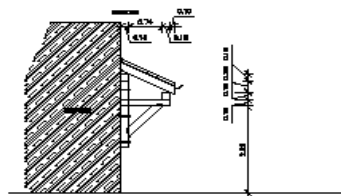
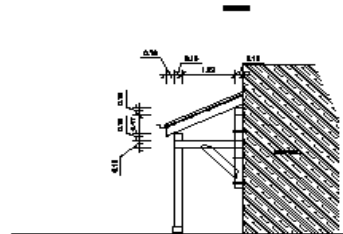
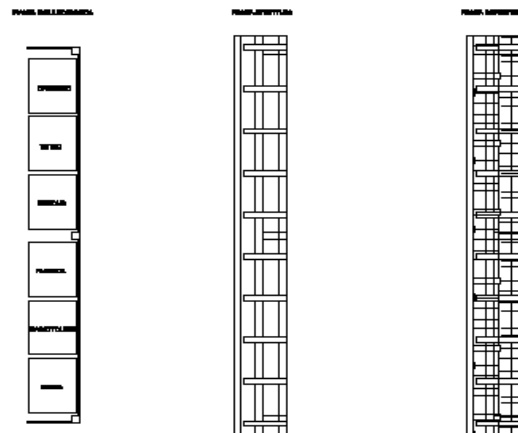
Art. 80 - Entrata in vigore del regolamento

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 Commissione Edilizia.
3. Il presente regolamento entra in vigore con la data di esecutività della deliberazione consigliare di approvazione dello stesso.

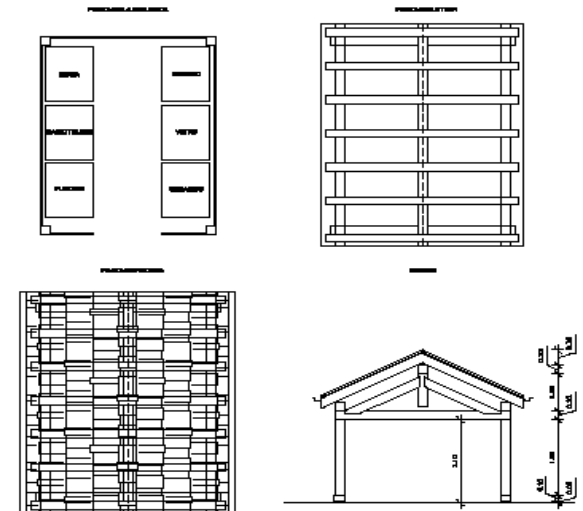
APPLICAZIONE 1



APPLICAZIONE 2



APPLICAZIONE 3



- 1) ANCORAGGIO PRECARIO SENZA a.La.:
- 2) TETTO A DUE FALDE o, se realizzato addossato ad un edificio, A UNA FALDA;
- 3) SUPERFICIE MASSIMA COPERTA mq. 28,50;
- 4) PENDENZA FALDE 50%;
- 5) MATERIALI TRADIZIONALI:
 - manto di copertura in scandole su travicci a listelli in legno di larice tinto al naturale;
 - carrelli in legno di larice tinto al naturale;
 - montanti in legno di larice tinto al naturale;
 - canali di gronda e pluviali in rame.

COMUNE DI RAGOLI
Provincia di Trento

