

PIANO REGOLATORE GENERALE



Data : Dicembre 1998

PROV. DI CANIZARO

CITTÀ DI BOTRICELLO



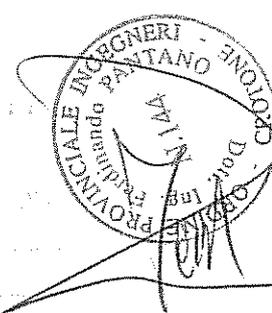
4 FEB. 1999

13086

Handwritten signature

PROGETTISTI

ING. FERDINANDO PANTANO
ARCH. ROBERTO PASTINA



Handwritten signature



D G 2
17 FEB 2000

Regolamento Edilizio

C

PREMESSA

Il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale sono strumenti di uguale livello di inderogabilità aventi natura di atti complessi nei quali si fondano la volontà dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di sovrapposizioni e contraddittorietà tra le norme del Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, in sede di applicazione, si deve tenere conto di quella più restrittiva.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Oggetto del Regolamento

ARTICOLO 1

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina l'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, con norme di carattere edilizio, igienico edilizio ed anche urbanistico generale, norme complementari a tutte le leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

Dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali ad esso contrarie e con esso incompatibili.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni in contrasto con leggi e regolamenti vigenti, anche se, in ottemperanza del presente Regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere professionisti tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti edili, ecc.) nei limiti delle rispettive attribuzioni, ai sensi delle leggi e dei regolamenti professionali vigenti; i costruttori e gli esecutori delle opere devono avere i requisiti prescritti dalle Norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II

Istanze di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia. Esame progetti e pareri

ARTICOLO 2

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- e) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare:

- interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

- f) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- i) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
- l) installazione impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione ed opere inerenti;
- m) apertura e coltivazione di miniere cave e torbiere.

Le modalità e la corresponsione del contributo per il rilascio della

concessione sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del Consiglio Regionale.

ARTICOLO 3

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso:

in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modificazioni delle porte interne; apertura, o chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
- 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, quali ad esempio, impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.;
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

b) gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, e 5 del successivo ARTICOLO 4 allorché eseguiti negli stabili vincolati dalle leggi n°1497 e n°1089 del 1939;

c) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

d) apposizione di tende aggettate su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;

e) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;

f) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono, ecc.

g) distributori carburanti, con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;

h) le varianti in corso d'opera di cui al comma 12 dell'articolo 15 della legge

n°10/77;

- i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) demolizione totale o parziale di fabbricati e manufatti, gli scavi e rinterrati e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere (rinterrati o scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere).
- n) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- o) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- p) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizioni a cielo libero di merci.

ARTICOLO 4

Opere non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione:

a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggetti a concessione o autorizzazione:

- b) opere e installazione per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc., sempreché non comportino opere murarie, scavi e rinterrati;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ARTICOLO 5

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione, ove richiesta, oppure la domanda di autorizzazione, di cui all'ARTICOLO 6.

ARTICOLO 6

Domande di concessione o autorizzazione edilizia

La domanda di concessione o autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti ARTICOLI 2 e 3, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, deve essere indirizzata al Sindaco.

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresentata) dovrà eleggere il domicilio, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alla esecuzione dei lavori, nel Comune il cui territorio sarà interessato alle opere da eseguire dichiarandolo espressamente per iscritto (articoli 47 e 1350 c.c.).

Ove il richiedente la concessione sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione pubblica da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e il numero di codice fiscale del Direttore dei lavori e del costruttore; di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti entro otto giorni, sotto pena in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori.

Le progettazioni devono essere firmate da ingegneri o architetti, ovvero geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

ARTICOLO 7

Documentazione a corredo della domanda di concessione.

Progetto ed allegati

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensioni degli interventi stessi.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della Commissione Edilizia), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

a) per le nuove costruzioni:

- 1) planimetria catastale aggiornata, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente e/o retino firmata dal progettista;
- 2) foglio in scala 1:2000 o 1:1000 dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, ove esistente stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
- 3) planimetria d'insieme in scala non inferiore di 1:500, con le indicazioni delle superfici del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi, del nome dei proprietari delle medesime costruzioni e delle medesime costruzioni e delle eventuali alberature esistenti;
- 4) planimetria in scala non inferiore a 1:500 corredata da almeno due profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (quota in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della destinazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del prospetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.);
- 5) le piante dei vari piani, in scala non inferiore a 1:100 con la indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule, ovvero da parti significative in scala almeno 1:100 degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente a altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

6) almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante o post operam) lungo le sezioni stesse, fino al confine delle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, devono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4);

7) tutti i prospetti dell'opera progettata in scala 1:100, completi di riferimento al terreno e alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture, le zoccolature, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i volumi tecnici, con indicazioni di tutti i materiali impiegati e loro colore;

8) indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognature), siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio. In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio d'Igiene e Sanità. Nel caso in cui la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto;

9) relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;

10) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario;

11) nulla osta delle competenti Soprintendenze Statali o Regionali, ove necessario;

12) permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti;

13) concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori i centri abitati;

14) copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti;

15) dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni adottate ai sensi della legge n°13 del 9/01/1989; A

16) progetto degli impianti di cui alla legge n°46 del 5/3/1990.

b) Per le demolizioni e ricostruzioni:

1) tutte le documentazioni di cui al precedente punto a);

2) modello ISTAT - Rilevazione dell'attività edilizia opere da demolire;

3) ove le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

c) Per i restauri, risanamenti conservativi e ristrutturazioni:

- 1) la documentazione di cui al punto a) ai n° 1, 2, 9, 10, 11, 15, 16;
- 2) piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore di 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi;
- 3) piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore di 1:100 con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni;
- 4) documentazione, attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali o, in mancanza altra idonea documentazione, di asseverazione avente data certa;
- 5) qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovranno produrre il nulla osta del relativo Condominio.

d) Per interventi su edifici di interesse storico - ambientale:

- 1) la documentazione di cui al punto c), con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto;
- 2) relazione storico - critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfetazioni). La relazione, redatta da ingegnere, architetto o altro professionista abilitato, dovrà essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal suo autore.

ARTICOLO 8

Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. La documentazione relativa alla individuazione degli interventi stessi. La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire deve, su richiesta del Sindaco, essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal progettista.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

a) per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:

la documentazione di cui ai punti b), c) e d) del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire;

b) per altri interventi:

la documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

ARTICOLO 9

Procedura per la presentazione della domanda

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate dagli atti e documenti di cui ai precedenti ARTICOLI 7 e 8 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti e documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, ed indicati nel presente Regolamento, previo pagamento delle tasse edilizie prescritte, l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con la indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

L'Autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente Regolamento: in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

ARTICOLO 10

Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Le domande di concessione o di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione all'ufficio; qualora nel corso dell'istruzione della richiesta di concessione o di autorizzazione l'organo competente ritenga necessario richiedere chiarimenti, altri elaborati e documenti, ne fa richiesta scritta all'interessato entro e non oltre 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ed il procedimento rimane interrotto. La comunicazione al titolare della domanda deve contenere ogni indicazione atta a rendere conforme il progetto alle norme urbanistiche ed edilizie. L'esame della domanda assumerà l'ordine cronologico della data di presentazione della integrazione istruttoria richiesta.

La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, importa la revoca tacita della domanda di concessione o di autorizzazione.

Dell'istruzione della domanda di concessione o di autorizzazione viene redatto un rapporto contenente le osservazioni, le richieste e le valutazioni dei funzionari preposti a tale fase del procedimento. L'interessato e chiunque possa essere contro interessato hanno facoltà di conoscere il contenuto dei rapporti all'atto della richiesta del parere alla Commissione Edilizia.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente, nel seguente ordine temporale, all'esame:

1. dell'Ufficio Tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore e delle norme del presente Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano - altimetriche, allineamenti di distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
2. dell'unità operativa di Igiene Pubblica dell'A.S.L.;
3. del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
4. della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

ARTICOLO 11

Rilascio della concessione

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico comunale di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo di concessione di cui alla legge n°10/77, ove richiesto;
- atti d'obbligo prescritti dal presente Regolamento Edilizio.

La concessione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di cui al penultimo comma dell'ARTICOLO 10 devono essere espressamente riportati sull'atto di concessione, mentre sugli elaborati grafici allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri o delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa. Ove necessario, il Sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante la fidejussione da soggetti di accertata solvibilità proposte dall'interessato stesso.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dall'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale

diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della legge n°10 del 28/1/77 calcolati in via provvisoria dal richiedente, salvo conguaglio.

Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della concessione, qualora non intervengano entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assentiti.

ARTICOLO 12

Rilascio dell'autorizzazione

L'autorizzazione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 90 (novanta) giorni dalla data del ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco. Scaduto il termine di 90 (novanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, si applicherà quanto previsto dalla legge n°90/1982 e dalla legge n°179/92.

ARTICOLO 13

Titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia

La concessione o autorizzazione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è in testata. Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione o dell'autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta al contributo di concessione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ARTICOLO 14

Validità, decadenza e annullamento della concessione

La concessione ha validità di 12 (dodici) mesi dal rilascio. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, nel suddetto periodo di validità, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo che sarà consentito, sempreché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge regolamentari.

Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo di concessione anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato di cui all'art. 18 della legge n°10/77.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori e in ogni caso dopo 48 (quarantotto) mesi dal rilascio della concessione.

Su istanza degli interessati, in considerazione:

- della mole dell'opera da realizzare;
- di fatti estranei alla volontà del concessionario;
- di opera fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari,

il Sindaco, con provvedimento motivato e sentita la Commissione Edilizia può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge n°1150/1942 modificata ed integrata dalla legge n°765/1967.

L'autorizzazione ha validità 12 (dodici) mesi qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

La concessione o l'autorizzazione edilizia è annullata:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione o l'autorizzazione qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni, e degli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita.

La concessione o l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

ARTICOLO 15

Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto ordinario. Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO III

Organi tecnico - consultivi

ARTICOLO 16

Composizione della Commissione Edilizia

Allo scopo di affiancare l'Autorità Comunale nell'opera regolatrice dell'attività costruttiva edilizia è istituita, con funzioni consultive una Commissione Edilizia Comunale, composta:

- dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;

sono membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale:

- due consiglieri comunali designati dal Sindaco, di cui uno in rappresentanza della minoranza consiliare, con i rispettivi supplenti;
- due esperti in materia di urbanistica ed edilizia;
- un ingegnere o architetto;
- un geometra o perito edile.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un funzionario del Comune, all'uopo designato dal Sindaco. I commissari di nomina consiliare durano in carica 3 (tre) anni e possono essere rieletti una sola volta.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.

I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperti nei problemi trattati.

ARTICOLO 17 ✓

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'ARTICOLO 2;
- d) sulle opere pubbliche del Comune;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) sul rinnovo di concessioni;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- h) sui progetti delle opere di cui ai punti all'ARTICOLO 3 comma 1.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

ARTICOLO 18 ✓

Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli

progetti.

La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO" dalla Commissione Edilizia..." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

L'interessato alla domanda, e chiunque contro - interessato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione Edilizia. La copia del verbale rimane depositata presso la segreteria della Commissione Edilizia per giorni 30 (trenta).

CAPO IV

Esecuzione della concessione

ARTICOLO 19

Inizio dei lavori

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento.

Le determinazioni di cui al comma 1 vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ARTICOLO 20

Direttore dei Lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Ove l'assuntore dei lavori sia una persona giuridica dovrà presentare, unitamente all'accettazione dell'incarico, documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale dovrà essere comunicato al Comune.

ARTICOLO 21

Responsabilità

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

Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al Comune ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale.

ARTICOLO 22

Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del

Direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere consegnate la concessione edilizia e la copia degli elaborati tecnici approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

ARTICOLO 23

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ARTICOLO 24

Visite di controllo: termini e modalità

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché agli elaborati tecnici di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e gli elaborati tecnici allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 (quarantotto) ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

ARTICOLO 25

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori;
- quanto descritto dal D.L. 6/9/1982, n°629 e nelle successive modifiche (Provvedimento antimafia e norme per gli appalti pubblici).

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

ARTICOLO 26

Ultimazione dei lavori e relativo verbale ()*

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, gli infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile. Dell'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale dettagliato, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo delegato e con il Direttore dei lavori, dal quale devono risultare:

- consistenza delle opere realizzate
- conformità al progetto oggetto della concessione o eventuali difformità dal progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazione.

Dell'effettuazione della visita sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia per iscritto con specificazione del giorno e dell'ora.

* L'atto di ultimazione dei lavori al quale si riferisce il Regolamento Edilizio è quello preliminare alla domanda di certificazione di abitabilità ed agibilità. Diversamente, ai fini della verifica dei termini di decadenza della concessione o autorizzazione, per lavori ultimati devono intendersi tutti quelli subordinati, secondo il Regolamento Edilizio, a concessione o autorizzazione.

CAPO V

Certificazioni di abitabilità e di agibilità

ARTICOLO 27

Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

ARTICOLO 28

Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio tecnico comunale e dell'Ufficio sanitario.

Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio tecnico comunale verifica l'esatta corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; il funzionario medico dell'A.S.L. esperto in igiene verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrit .

L'autorizzazione di abitabilit  o di agibilit , viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidit , o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO, E DIVERSE

CAPO VI

I parametri urbanistici ed edilizi e i criteri per il computo dei parametri edilizi

ARTICOLO 29

I parametri edilizi

I parametri edilizi sono:

- a) superficie fondiaria (S_f): rappresenta la superficie totale del lotto da asservire alla costruzione;
- b) superficie minima del lotto edificabile (S_m): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (U_f): esprime la superficie massima in m^2 (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni m^2 di area edificabile;
- d) indice di copertura (I_c): esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e la superficie fondiaria;
- e) altezza massima (H): indica l'altezza massima misurata in m consentita dagli strumenti urbanistici;
- f) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada: rispettivamente le distanze minime dai confini (D_c) e dal ciglio della strada (D_s) sono misurate in metri lineari;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria (I_f): esprime il massimo volume in m^3 costruibile sui m^2 di superficie fondiaria (S_f);
- h) volume edificabile (V): è la somma dei prodotti delle superfici lorde di ciascun piano per le relative altezze lorde.

ARTICOLO 30

Criteri per il computo dei parametri edilizi

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultino asserviti ad altre

costruzioni. Per il calcolo della superficie massima costruibile (U_i) si considera la proiezione a terra di ogni cubatura sia in elevazione da computare ai fini della cubatura e sia interrato formante locali accessibili. La superficie massima costruibile è data dallo sviluppo delle due proiezioni.

Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici (H), l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno, e l'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti. Per le costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni a tetto, con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata dal piano di imposta al tetto stesso. Nel caso in cui il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno invece misurate ai 2/3 dell'altezza della linea d'imposta del tetto stesso. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Le distanze minime dalla rete stradale (D_s) sono disciplinate dal D.M. 2/4/1968 e dalle prescrizioni dello strumento urbanistico. Per le distanze dai confini interni (D_c) salvo le prescrizioni contenute nel D.M. 2/4/1968 e negli strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima dai confini del fronte non deve superare la metà dell'altezza massima consentita per la costruzione, sempre che tale distanza minima sia consentita dalla presenza di altre costruzioni limitrofe.

Il volume dell'edificio, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza al piano stesso.

Sono esclusi dal calcolo del volume di cui al comma precedente:

- a) il volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato ad attività produttive;
- b) i volumi tecnici ovunque ubicati strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio quali locali raccolta rifiuti, lavatoi, stenditoi, extracorse degli ascensori, serbatoi idrici, impianti di riscaldamento e relativi vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ed impianti tecnologici in genere;
- c) quelli relativi a superfici coperte ma non tamponate (pilots);
- d) i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.
- e) il vano scala ed i vani sottotetto, definiti come all'ARTICOLO 38, primo comma, costruiti in modo che le falde abbiano una pendenza inferiore al 35%.

CAPO VII

Caratteristiche dei locali: prescrizioni igienico sanitarie ed edilizie

ARTICOLO 31

Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o

l'attività delle persone.

A.1.

- Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettive;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2.

- Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico - tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1.

- Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S.2.

- Scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 m² di superficie o metri 8 di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.

S.3.

- Disimpegni inferiori a 10 m²;
- ripostigli o magazzini inferiori a 5 m²;
- vani scala colleganti solo due piani;
- salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza d'impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

ARTICOLO 32

Caratteristiche dei locali

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro, ovvero per locali aerati artificialmente di cui al successivo articolo, i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. In particolare per i locali di categoria A1, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2% e comunque la

superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi 4 abitanti ed a 10 m² per ciascuno dei successivi;
- b) le stanze delle abitazioni non devono aver superficie inferiore a 8 m²; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a 12 m²;
- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 12 m², "il posto di cottura", eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 20 m² se per una persona e non inferiore a 30 m² se per due persone. Per tutti gli altri locali, di categoria A fatte salve le disposizioni specifiche, la dimensione minima dei locali stessi non può essere inferiore a 20 m².

L'altezza minima dei locali di categoria A1, non deve essere inferiore a 2,70 m; riducibile a 2,40 m per il piano mansardato ove previsto e realizzabile; per la categoria A2 non deve essere inferiore a 3,50 m, aumentabile a 4,50 m qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di 0,40 m². Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di 2,40 m con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a 2,00 m.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal programma di fabbricazione di categoria A.

I locali di cat. S1 dovrebbero, possibilmente, non avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di cat. S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di 13 m².

ARTICOLO 33

Impianti speciali di aerazione

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'ufficio Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S. Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dal funzionario medico dell'A.S.L. esperto in igiene.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

ARTICOLO 34

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di 2,00 m per i locali di cat. A.

ARTICOLO 35

Classifica dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2 ed S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedono 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ARTICOLO 36

Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A2 purché:

l'altezza netta sia inferiore a 2,70 m, la quota del soffitto sia in media 1,40 m più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento sia posizionato su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolare condizioni da stabilire caso per caso.

ARTICOLO 37

Piani interrati

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio. L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognante di idonea dimensione.

ARTICOLO 38

Piani terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi devono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di 3,00 m misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della montata;
- b) sotterranei o vespai aerati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'area libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aerazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a 7,00 m;
- d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

ARTICOLO 39

Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti in 2,00 m, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di 0,80 m² e non possono essere utilizzati che

come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore a 2,10 m e che le eventuali intercapedini d'isolamento, che devono avere una altezza non superiore a 0,50 m, siano inaccessibili.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensione maggiore di quelle sopra dette.

ARTICOLO 40

Cortili

Si consiglia che gli edifici corrispondano a schemi aperti.

Sono consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purché la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberature e purché la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambienti di abitazione deve avere una dimensione libera minima di 10 m.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso. Nei cortili è vietata qualsiasi costruzione fuori terra ad eccezione per la guardiola del portiere.

ARTICOLO 41

Chiostrina

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegni, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

In tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere le seguenti misure:

- 3,00 m per pareti opposte di altezza fino a 12,00 m;
- 3,50 m per pareti opposte di altezza da 12,00 m a 18,00 m;
- 4,00 m per pareti opposte di altezza oltre 18,00 m.

Le chiostrine devono essere praticabili ed aerate dal basso mediante comunicazione diretta con strade o cortili.

ARTICOLO 42

Norme edilizie per le nuove case rurali

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà prevedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, e i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno come fissato dal D.M. 2/4/1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a 3,00 m. Le stalle devono avere cubatura non minore di 15,00 m³ per ogni capo grosso di bestiame e di 10,00 m³ per il bestiame minuto, e devono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1/12/1930, n°1862 modificato dalle leggi 25/6/1931, n°925 nonché degli art. 233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27/7/1934, n°1265.

Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno 30 m.

ARTICOLO 43

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A1 e S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 30 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm sul piano di campagna.

Tutte le murature devono essere isolate.

ARTICOLO 44

Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale, posti almeno ad 1 m dal perimetro dell'edificio e 10 m da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte o smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico.

L'immissione di nuove condotte di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

ARTICOLO 45

Impianti sanitari minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, a chiusura idraulica.

E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

I WC, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciati alla canna di ventilazione.

ARTICOLO 46

Rifornimento idrico ed impianto di sollevamento

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuito in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclavi), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

CAPO VIII

Prescrizioni antincendio

ARTICOLO 47

Numero e tipo delle scale - vani ascensore

Ogni scala di larghezza di 1,10 m può servire una superficie lorda massima di 300 m². Dal computo di tale superficie è escluso il piano terreno, nonché il vano scala ed il vano ascensore.

Ad ogni aumento della superficie di 30 m² dovrà corrispondere un aumento dell'ampiezza della scala di 1 cm fino ad una larghezza massima di m 1,40 m.

Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro.

Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità-immobiliare (uffici, studi professionali, negozi ecc.).

Le scale esterne a giorno in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti commi non sono computati ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelli del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

ARTICOLO 48

Focolari, camini e condotte di calore

I focolari devono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotati di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni ed i fornelli isolati devono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione.

Le canne dei camini o dei caloriferi devono essere costruiti con tubature incombustibili o inalterabili e collocate a distanza di almeno 14 cm da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli devono essere costruiti in maniera decorosa, devono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorre attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio o altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si devono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

ARTICOLO 49

Condotte di gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas non possono essere incassati nei muri, tramezzi, pavimenti tranne che nei tratti in cui li attraversano. E' fatta eccezione per casi nei quali sia

provveduto altrimenti alla reale libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

ARTICOLO 50

Autorimesse

Gli ambienti destinati ad uso di autorimessa devono avere le pareti di perimetro resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile, ed avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con scale, ascensori ed altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa dell'autorimessa, deve essere eseguita con muro tagliafuoco. Intercapedini di areazione devono essere ad esclusivo servizio del locale. In posizione opposta all'ingresso deve essere realizzata almeno una uscita di sicurezza per persone. Tale uscita deve essere raggiungibile con percorsi non superiori a 30 m.

ARTICOLO 51

Impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico ed in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, devono esistere impianti o apparecchi di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

ARTICOLO 52

Prescrizioni diverse

Le disposizioni di cui al presente Capo fanno salve tutte le prescrizioni che per i singoli progetti saranno impartite in materia dai competenti organi diversi da quelli comunali.

CAPO IX

Norme relative all'isolamento degli edifici

ARTICOLO 53

Interventi assoggettati alla legge 373/1976

La documentazione in quattro copie di cui all'art. 19 del D.P.R. 28/06/1977, n°1052, dovrà essere depositata presso gli uffici tecnici comunali all'atto della presentazione dell'istanza di concessione per i seguenti interventi:

- a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione edilizia è successiva alla data del 6 maggio 1978 (vedi art. 16), comunque riscaldati, con la sola esclusione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione. Agli effetti della predetta legge, è considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali, sia un locale isolato;
- b) le varianti a concessioni;
- c) su edifici esistenti - ristrutturazioni. Per ristrutturazione ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 28/6/1977, n°1052, s'intende un intervento su edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:
 - muro di tamponamento,
 - solai di copertura e sottotetto ;
 - pavimento su solai che insistono su spazi aperti o che comportino un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;
- d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

ARTICOLO 54

Verifiche dell'isolamento termico - Licenze di abitabilità

Ai sensi dell'art. 17 della legge 30/4/1976, n°373 e dell'art. 20 del D.P.R. 28/6/1977, n°1052, per gli edifici nuovi o ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore a 500.000 KCal/h (ovvero a 580.000 W) l'Ufficio tecnico comunale deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed in eventuali varianti entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

In tutti gli altri casi il progettista, il costruttore e il Direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifichi sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.

Non potranno essere rilasciate licenze di uso e di abitabilità ad edifici per i

quali l'Ufficio tecnico comunale abbia segnalato, nei termini suesposti, difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata depositata la suddetta dichiarazione congiunta.

CAPO X
Arredo urbano

ARTICOLO 55
Decreto generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine di decoro e di ordine, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

ARTICOLO 56
Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ARTICOLO 57
Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

ARTICOLO 58

Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

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

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

ARTICOLO 59

Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 m di lunghezza.

ARTICOLO 60

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

ARTICOLO 61

Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di 3,00 m in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio; anche per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno; questi devono essere arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di 3,50 m dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre 1,20 m e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato. Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di 4,00 m.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a 3,00 m dal confine.

ARTICOLO 62

Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di areazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ARTICOLO 63

Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete della fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di 2,00 m.

ARTICOLO 64

Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare 80 cm della quota stradale. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

ARTICOLO 65

Mostre - vetrine - insegne

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

ARTICOLO 66

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di 50 cm.

ARTICOLO 67

Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

ARTICOLO 68

Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

ARTICOLO 69

Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali nella fascia di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 1 (uno) anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ARTICOLO 70

Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e

artigianali, gli uffici, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

ARTICOLO 71

Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentano di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

ARTICOLO 72

Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle invariate, lastricate e destinate ad attrezzatura, giochi, ecc.. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

CAPO XI

Norme particolari

ARTICOLO 73

Eliminazione barriere architettoniche

Nella progettazione esecutiva delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n°118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1973, n. 384, nella legge 9 gennaio 1989 n°13 e nelle eventuali leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato,

della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n°384.

ARTICOLO 74

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 m² ogni 10 m³ di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

ARTICOLO 75

Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costruiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto del centro urbano, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secolari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

ARTICOLO 76

Edifici ed ambienti con destinazione particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

ARTICOLO 77

Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, e sottostanno oltre che

alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

ARTICOLO 78

Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità delle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

ARTICOLO 79

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il piano di lottizzazione e urbanizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione ed urbanizzazione è inoltre subordinata, ai sensi della legge n°765 del 6.08.1967, anche alla stipula tra il Comune e il proprietario interessato di una specifica convenzione.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre gli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

L'interessato dovrà eleggere espressamente per iscritto il domicilio nel Comune nel cui territorio deve eseguirsi la lottizzazione, relativamente ad ogni atto o affare ad esso relativo.

Qualora il richiedente sia una persona giuridica dovrà essere prodotta documentazione idonea da cui risultino: la natura, la sede e la rappresentanza legale.

Il piano di lottizzazione ed urbanizzazione deve precisare:—

- a) la cessione di aree e di opere relative alla urbanizzazione primaria;
- b) la cessione di aree e di opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- c) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- d) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La domanda dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del territorio in scala non inferiore ad 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500;
- 3) schemi altimetrici in scala non inferiore a 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala non inferiore ad 1:500 opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e

- le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) norme di attuazione, contenenti anche le prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi condominiali, ecc.;
 - 8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
 - 10) planimetria su base catastale in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà nonché le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.;
 - 11) proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

ARTICOLO 80

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29/9/64 , n°847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazioni;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;

La convenzione da trascriversi, a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare secondo i modi e la forma di legge.

ARTICOLO 81

Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

ARTICOLO 82

Procedura per la concessione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del Piano Regolare Generale, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente, 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di concessione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octis della legge 17/8/42, n°1150, si procede alla stipula della convenzione che, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il Sindaco, quindi, rilascia la concessione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ARTICOLO 83

Validità della concessione per le lottizzazioni

La concessione per la lottizzazione ha validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

ARTICOLO 84

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi, esecuzione e controlli.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di

urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere concessi così come previsto all'ARTICOLO 2 del presente Regolamento. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della urbanizzazione dei medesimi.

ARTICOLO 85

Penalità per inadempienze da parte del lottizzante

Qualora entro il termine di validità della concessione, a lottizzare, non vengano realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto della cauzione.

ARTICOLO 86

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate; collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ARTICOLO 87

Concessioni edilizie nella lottizzazione

Nelle zone di PRG nelle quali il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, il rilascio della concessione edilizia di costruzione è subordinato oltre che alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio di cui agli ARTICOLI 79 e 80 del presente RE, alle norme contenute nel TITOLO I del presente Regolamento, e:

- alla preventiva e contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi;
- alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento del diritto di proprietà o di superficie del lotto.

ARTICOLO 88

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione

delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree edificabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati all'ARTICOLO 79 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 89

Deroghe

Il Sindaco previa delibera del Consiglio comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21/12/55, n°1357.

ARTICOLO 90

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. Nei suddetti edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione di cui agli ARTICOLI 3 e 4 del presente Regolamento.

ARTICOLO 91

Controlli e repressione degli abusi

Ai sensi dell'art. 32 della legge urbanistica 17/08/1942, n°1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale. La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni ma anche gli aspetti funzionali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzazione.

Qualora le opere vengano effettuate non conformi al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla licenza o concessione rilasciata o comunque risulti diversa da quella risultante dagli atti ufficiali, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione in caso di violazioni meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori o attività iniziate senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'art. 15 della Legge n° 10/77.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali ed Organi da essi dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio ed il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 81 della Legge n°616/1977.

ARTICOLO 92

Sanzioni

Alle violazioni delle norme del presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dall'art. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 3/03/1934, n°383.

L'inosservanza delle norme igienico-sanitarie è punibile con sanzioni stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27/7/1934, n°1625.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le violazioni dalle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

- 1) mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di 60 (sessanta) giorni per la quota commisurata al costo di costruzione;
 - a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
 - b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° (trentesimo) ed il 60° (sessantesimo) giorno successivo alla scadenza dei termini fissati;
 - c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° (sessantesimo) giorno dalla scadenza dei termini previsti;
- 2) opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione; devono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata. Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione è compreso il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso da parte del Comune stesso. L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla sua notifica. Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza. Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzata per i fini sopra indicati, deve essere demolita a spese del costruttore e l'area su cui insiste rimane acquisita.
- 3) Ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative oppure non

sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, sulla base di valutazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti. I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla legge vengono recuperati dal Comune con la osservanza del R.D. del 14/04/1910, n°639 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi pubblici.

4) Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione; il concessionario è tenuto alla loro demolizione. Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

5) Non si procede comunque alla demolizione oppure all'applicazione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

6) I mutamenti di destinazione, le violazioni degli atti d'obbligo e delle convenzioni a cui sono subordinate le concessioni, sono sottoposte alla sanzione amministrativa della riduzione in pristino. In caso di violazione da parte del proprietario dell'ordine trasmesso si applica la sanzione di cui al precedente punto 2. Le predette variazioni devono, però essere autorizzate ai sensi degli ARTICOLI 6 e 8 del presente Regolamento, prima del rilascio del certificato di abitabilità o di uso della costruzione.

7) Opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità della concessione o in assenza di essa, su suoli dello stato o di Enti territoriali: tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al demanio dello stato ed al patrimonio indisponibile degli enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di inadempimento all'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato R.D. 14/4/1910, n°639. Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione, si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione. La sanzione è però, comminata dallo Stato e dagli altri Enti territoriali interessati.

E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche se provvisori per l'esecuzione di opere prive di concessione.

ARTICOLO 93

Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

ARTICOLO 94

Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

ARTICOLO 95

Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

ARTICOLO 96

Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

ARTICOLO 97

Antenne Radio e TV

Il Sindaco può ordinare, per l'estetica dell'abitato, negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ARTICOLO 98

Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicate nei precedenti articoli, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti, entro il termine di 3 (tre) anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ARTICOLO 99

Accessi su strade pubbliche

I cancelli facenti funzioni di accessi a strade pubbliche devono essere collocati obbligatoriamente alla distanza di 3,00 m dal ciglio stradale. (Per distanza dal ciglio stradale si deve intendere quella dal piano carrabile comprese eventuali banchine laterali).

INDICE

PREMESSA			
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI			
CAPO I Oggetto del Regolamento			
ARTICOLO 1	<i>Oggetto del Regolamento</i>	pag.	2
CAPO II Istanze di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia. Esame progetti e pareri			
ARTICOLO 2	<i>Opere soggette a concessione</i>	pag.	3
ARTICOLO 3	<i>Opere soggette ad autorizzazione</i>	pag.	4
ARTICOLO 4	<i>Opere non soggette a concessione o autorizzazione</i>	pag.	5
ARTICOLO 5	<i>Lavori eseguibili d'urgenza</i>	pag.	6
ARTICOLO 6	<i>Domande di concessione o autorizzazione edilizia</i>	pag.	6
ARTICOLO 7	<i>Documentazione a corredo della domanda di concessione. Progetto ed allegati</i>	pag.	7
ARTICOLO 8	<i>Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione</i>	pag.	9
ARTICOLO 9	<i>Procedura per la presentazione della domanda</i>	pag.	10
ARTICOLO 10	<i>Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri</i>	pag.	10
ARTICOLO 11	<i>Rilascio della concessione</i>	pag.	11
ARTICOLO 12	<i>Rilascio dell'autorizzazione</i>	pag.	12
ARTICOLO 13	<i>Titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia</i>	pag.	12
ARTICOLO 14	<i>Validità, decadenza e annullamento della concessione</i>	pag.	13
ARTICOLO 15	<i>Varianti al progetto</i>	pag.	14
CAPO III Organi tecnico - consultivi			
ARTICOLO 16	<i>Composizione della Commissione Edilizia</i>	pag.	14
ARTICOLO 17	<i>Compiti della Commissione Edilizia</i>	pag.	15
ARTICOLO 18	<i>Adunanze della Commissione Edilizia</i>	pag.	15

CAPO IV	Esecuzione della concessione		
ARTICOLO 19	<i>Inizio dei lavori</i>	pag.	16
ARTICOLO 20	<i>Direttore dei Lavori e costruttore</i>	pag.	17
ARTICOLO 21	<i>Responsabilità</i>	pag.	17
ARTICOLO 22	<i>Ordine di cantiere</i>	pag.	17
ARTICOLO 23	<i>Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico</i>	pag.	18
ARTICOLO 24	<i>Visite di controllo: termini e modalità</i>	pag.	18
ARTICOLO 25	<i>Norme particolari per i cantieri edilizi</i>	pag.	19
ARTICOLO 26	<i>Ultimazione dei lavori e relativo verbale</i>	pag.	20
CAPO V	Certificazioni di abitabilità e di agibilità		
ARTICOLO 27	<i>Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità</i>	pag.	20
ARTICOLO 28	<i>Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità</i>	pag.	21
TITOLO II	PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO, E DIVERSE		
CAPO VI	I parametri urbanistici ed edilizi e i criteri per il computo dei parametri edilizi		
ARTICOLO 29	<i>I parametri edilizi</i>	pag.	22
ARTICOLO 30	<i>Criteri per il computo dei parametri edilizi</i>	pag.	22
CAPO VII	Caratteristiche dei locali: prescrizioni igienico sanitarie ed edilizie		
ARTICOLO 31	<i>Classificazione dei locali</i>	pag.	23
ARTICOLO 32	<i>Caratteristiche dei locali</i>	pag.	24
ARTICOLO 33	<i>Impianti speciali di aerazione</i>	pag.	26
ARTICOLO 34	<i>Soffitti inclinati</i>	pag.	26
ARTICOLO 35	<i>Classifica dei piani</i>	pag.	26
ARTICOLO 36	<i>Piani seminterrati</i>	pag.	26
ARTICOLO 37	<i>Piani interrati</i>	pag.	27

ARTICOLO 38	<i>Piani terreni</i>	pag.	27
ARTICOLO 39	<i>Sottotetti</i>	pag.	27
ARTICOLO 40	<i>Cortili</i>	pag.	28
ARTICOLO 41	<i>Chiostrina</i>	pag.	28
ARTICOLO 42	<i>Norme edilizie per le nuove case rurali</i>	pag.	28
ARTICOLO 43	<i>Isolamento dall'umidità</i>	pag.	29
ARTICOLO 44	<i>Fognature</i>	pag.	29
ARTICOLO 45	<i>Impianti sanitari minimi</i>	pag.	30
ARTICOLO 46	<i>Riformimento idrico ed impianto di sollevamento</i>	pag.	30
CAPO VIII	Prescrizioni antincendio		
ARTICOLO 47	<i>Numero e tipo delle scale - vani ascensori</i>	pag.	30
ARTICOLO 48	<i>Focolari, camini e condotte di calore</i>	pag.	31
ARTICOLO 49	<i>Condotte di gas</i>	pag.	31
ARTICOLO 50	<i>Autorimesse</i>	pag.	32
ARTICOLO 51	<i>Impianti di spegnimento</i>	pag.	32
ARTICOLO 52	<i>Prescrizioni diverse</i>	pag.	32
CAPO IX	Norme relative all'isolamento degli edifici		
ARTICOLO 53	<i>Interventi assoggettati alla legge 373/1976</i>	pag.	33
ARTICOLO 54	<i>Verifiche dell'isolamento termico - Licenze di abitabilità</i>	pag.	33
CAPO X	Arredo urbano		
ARTICOLO 55	<i>Decreto generale</i>	pag.	34
ARTICOLO 56	<i>Manutenzione</i>	pag.	34
ARTICOLO 57	<i>Tabelle stradali e numeri civici</i>	pag.	34
ARTICOLO 58	<i>Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici</i>	pag.	35
ARTICOLO 59	<i>Uscite dalle autorimesse e rampe</i>	pag.	35
ARTICOLO 60	<i>Zoccolature</i>	pag.	35
ARTICOLO 61	<i>Elementi aggettanti</i>	pag.	35
ARTICOLO 62	<i>Intercapedini</i>	pag.	36
ARTICOLO 63	<i>Coperture</i>	pag.	36
ARTICOLO 64	<i>Recinzioni</i>	pag.	36

ARTICOLO 65	<i>Mostre - vetrine - insegne</i>	pag.	36
ARTICOLO 66	<i>Marciapiedi e porticati</i>	pag.	37
ARTICOLO 67	<i>Zone verdi e parchi</i>	pag.	37
ARTICOLO 68	<i>Depositi di materiali</i>	pag.	37
ARTICOLO 69	<i>Depositi di materiali nelle zone residenziali</i>	pag.	37
ARTICOLO 70	<i>Cassette per corrispondenza</i>	pag.	37
ARTICOLO 71	<i>Norme particolari</i>	pag.	38
ARTICOLO 72	<i>Aree scoperte</i>	pag.	38
CAPO XI	Norme particolari		
ARTICOLO 73	<i>Eliminazione barriere architettoniche</i>	pag.	38
ARTICOLO 74	<i>Parcheggi</i>	pag.	39
ARTICOLO 75	<i>Protezione dell'ambiente</i>	pag.	39
ARTICOLO 76	<i>Edifici ed ambienti con destinazione particolari</i>	pag.	39
ARTICOLO 77	<i>Locali per allevamento e ricovero di animali</i>	pag.	39
ARTICOLO 78	<i>Impianti per lavorazioni insalubri</i>	pag.	40
TITOLO III	LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO		
ARTICOLO 79	<i>Domanda di lottizzazione e documenti a corredo</i>	pag.	41
ARTICOLO 80	<i>Proposta di convenzione</i>	pag.	42
ARTICOLO 81	<i>Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria</i>	pag.	43
ARTICOLO 82	<i>Procedura per la concessione della lottizzazione</i>	pag.	43
ARTICOLO 83	<i>Validità della concessione per le lottizzazioni</i>	pag.	43
ARTICOLO 84	<i>Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi, esecuzione e controlli</i>	pag.	43
ARTICOLO 85	<i>Penalità per inadempienze da parte del lottizzante</i>	pag.	44
ARTICOLO 86	<i>Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione</i>	pag.	44
ARTICOLO 87	<i>Concessioni edilizie nella lottizzazione</i>	pag.	44

ARTICOLO 88	<i>Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione</i>	pag.	44
-------------	---	------	----

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 89	<i>Deroghe</i>	pag.	46
ARTICOLO 90	<i>Adeguamento delle costruzioni preesistenti</i>	pag.	46
ARTICOLO 91	<i>Controlli e repressione degli abusi</i>	pag.	46
ARTICOLO 92	<i>Sanzioni</i>	pag.	47
ARTICOLO 93	<i>Entrata in vigore del regolamento</i>	pag.	48
ARTICOLO 94	<i>Opere già autorizzate</i>	pag.	49
ARTICOLO 95	<i>Occupazione di suolo pubblico</i>	pag.	49
ARTICOLO 96	<i>Canne fumarie</i>	pag.	49
ARTICOLO 97	<i>Antenne Radio e TV</i>	pag.	49
ARTICOLO 98	<i>Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie</i>	pag.	49
ARTICOLO 99	<i>Accessi su strade pubbliche</i>	pag.	50