

SOMMARIO
TITOLI I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I- Oggetto del Regolamento

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Capo II - Richiesta della Concessione Edilizia - Esami dei progetti - Pareri

- Art. 3- Modi di attuazione delle attività
- Art. 4 - Interventi d'urgenza
- Art. 5 - Attività soggette a semplice comunicazione
- Art. 6 - Denuncia di inizio attività
- Art. 7 - Attività soggette ad autorizzazione
- Art. 8 - Attività soggette a concessione
- Art. 9 - Progettisti e costruttori

Capo III - Commissione Edilizia e Determinazione del Sindaco sulla Domanda

- Art. 10 - Istanza
- Art. 11 - Documentazione tecnica
- Art. 12 - Documentazione a corredo
- Art. 13 - Limiti della denuncia d'inizio di attività
- Art. 14 - Adempimenti relativi alla denuncia d'inizio di attività
- Art. 15 - Documentazione a corredo della denuncia di attività
- Art. 16 - Esame della denuncia di inizio attività
- Art. 17 - Carattere della denuncia di inizio di attività
- Art. 18 - Durata e decorrenza della denuncia di inizio di attività
- Art. 19 - Divieto di prosecuzione dell'attività
- Art. 20 - Modalità di presentazione delle richieste di concessione
- Art. 21 - Adempimenti relativi all'istanza di concessione
- Art. 22 - Esame delle richieste di concessione
- Art. 23 - Rilascio della concessione
- Art. 24 - Carattere della concessione
- Art. 25 - Durata, proroga, sospensione e decadenza della concessione
- Art. 26 - Annullamento della concessione
- Art. 27 - Variante al progetto

Capo III - Commissione Edilizia e Determinazione del Sindaco sulla Domanda

- Art. 28 - Commissione edilizia - Composizione
- Art. 29 - Compiti della Commissione Edilizia

Capo IV - Esecuzione della concessione

- Art. 30 - Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi, fognature ed acquedotto
- Art. 31 - Direttore dei lavori del cantiere
- Art. 32 - Sistemazione del cantiere
- Art. 33 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 34 - Visite di controllo : termini e modalità
- Art. 35 - Norme particolari per i cantieri edilizi
- Art. 36 - Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato
- Art. 37 -Vigilanza sull'attività urbanistica - edilizia

Capo V - Autorizzazioni di Abitabilità e di Agibilità

Art. 38 - Demolizione d'ufficio

Art. 39 - Certificato d'uso

Art. 40 - Domanda e procedura per il certificato d'uso

Capo VI - Prescrizioni edilizie, igienico - edilizie, antincendio, diverse e caratteristiche di urbanizzazione

Art. 41 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

Art. 42 - Classificazione dei locali

Art. 43 - Caratteristiche dei locali

Art. 44 - Impianti speciali

Art. 45 - Soffitti inclinati o a quote diverse

Art. 46 - Classificazione dei piani

Art. 47 - Piani interrati

Art. 48 - Piani seminterrati

Art. 48/1 - Piani terreni e rialzati

Art. 49 - Sottotetti

Art. 50 - Soppalchi

Capo VII - Aggiornamento Cartografia

Art. 51 - Aggiornamento cartografia

Art. 52 - Normativa antisismica

Capo VIII - Definizioni dei parametri e degli interventi edilizi

Art. 53 - Parametri edilizi

Art. 53/1 - Applicazione indici urbanistici e dei distacchi

Art. 54 - Modalità di intervento edilizio

Capo IX - Prescrizioni igienico - edilizie

Art. 55 - Utilizzazione degli spazi interni agli edifici

Art. 56 - Uso di distacchi tra fabbricati

Art. 57 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Art. 58 - Isolamento dell'umidità

Art. 59 - Isolamento termico

Art. 60 - Isolamento fonico

Art. 61 - Prevenzione della condensazione del vapore

Art. 62 - Convogliamento e smaltimento delle acque piovane

Art. 63 - Latrine e tubi di scarico di materiali luridi

Art. 64 - Fognature

Art. 65 - Fosse di depurazione biologica - pozzi neri

Art. 66 - Pozzi, vasche e cisterne

Art. 67 - Impianti minimi

Art. 68 - Bucatai e stenditoi

Art. 69 - Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali

Art. 70 - Impianto di sollevamento acqua

Art. 71 - Impianto antenna collettiva TV

Art. 72 - Ascensori

Art. 73 - Camere oscure, impianti termici

Art. 74 - Copertura

Art. 75 - Pareti divisorie

- Art. 76 - Scale
- Art. 77 - Scale e bocche antincendio in edifici alti
- Art. 78 - Canne fumarie
- Art. 79 - Rinvio a leggi particolari

Capo XI - Aspetto degli edifici e arredo urbano

- Art. 80 - Decoro generale
- Art. 81 - Manutenzione
- Art. 82 - Zoccolature
- Art. 83 - Coperture
- Art. 84 - Barriere Architettoniche
- Art. 85 - Elementi aggettanti
- Art. 86 - Tende e inferriate
- Art. 87 - Mostre, vetrine e insegne
- Art. 88 - Apparecchi di illuminazione
- Art. 89 - Marciapiedi e porticati
- Art. 90 - Recinzioni
- Art. 91 - Zone verdi e parchi

Capo XII - Prescrizioni varie

- Art. 92 - Norme tecniche di buona costruzione
- Art. 93 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici
- Art. 94 - Uscite dalle autorimesse e rampe
- Art. 95 - Intercapedini
- Art. 96 - Depositi di materiali
- Art. 97 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani
- Art. 98 - Cassette per corrispondenza

Capo XIII - Norme di buona costruzione

- Art. 99 - Copertura a tetto
- Art 100 - Copertura a terrazzo
- Art. 101 - Cornicioni
- Art. 102 - Bordature di terrazze, balconi ecc.
- Art.103 - Balconi, pensiline e aggetti
- Art. 104 - Ringhiera
- Art. 105 - Copertine e soglie
- Art. 106 - Parapetti di finestre
- Art. 107 - Intonaci esterni
- Art. 108 - Murature in vista e rivestimenti esterni
- Art. 109 - Rivestimenti interni
- Art. 110 - Tinteggiature
- Art.111 - Sistemi di prefabbricazione ammessi

Capo XIV- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

- Art. 112 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
- Art. 113 - Locali per allevamento e ricovero animali
- Art. 114 - Impianti per lavorazioni insalubri

Capo XV - Caratteristiche di Urbanizzazione

- Art. 115 - Norme generali
- Art. 116 - Norme particolari

- Art. 117 - Aree a verde scoperte
- Art. 118 - Parcheggi
- Art. 119 - Protezione dell'ambiente

Capo XVI - Lottizzazione di aree a scopo edificatorio

- Art. 120 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
- Art. 121 - Proposta di convenzione
- Art. 122 - Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria
- Art. 123 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- Art. 124 - Validità delle autorizzazione per le lottizzazioni
- Art. 125 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetto relativo. Esecuzioni, controlli
- Art. 126 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante
- Art. 127 - Svincolo della cauzione e garanzie della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 128 - Concessione della lottizzazione

Capo XVII - Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

- Art. 129 - Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

Capo XVIII- Disposizioni finali e transitorie

- Art. 130 - Deroghe
- Art. 131 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 132 - Mancanza dell'ufficio Tecnico Comunale - Tecnico di fiducia dell'Amministrazione
- Art. 133 - Definizione di opere abusive o in parziale difformità
- Art. 134 - Sanzioni Amministrative
- Art. 135 - Sanzioni penali
- Art. 136 - Entrata in vigore del regolamento

Capo XIX - Disposizioni Transitorie

- Art. 137 - Opere già autorizzate
- Art. 138 - Occupazioni del suolo pubblico
- Art. 139 - Depositi di materiali nelle zone residenziali
- Art. 140- Canne Fumarie
- Art. 141 - Antenne, radio e tv
- Art. 142 - Autorimesse private, lavanderie ecc.

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

(Oggetto del regolamento)

Art. 2

(Richiamo a disposizione generali di legge)

CAPO II
RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA -ESAME DEI PROGETTI
PARERI

Art. 3

(Modi di attuazione delle attività)

Le attività e le opere in generale possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale;
- la semplice autorizzazione del Sindaco;
- la concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione o dell'autorizzazione e' subordinato per legge o per prescrizione di PIANO o dalle norme del presente Regolamento Edilizio all'approvazione preliminare di un Piano Particolareggiato Esecutivo.

Ogni attività segue di norma la procedura per essa prevista dal presente regolamento edilizio o dalle leggi vigenti; spetta, invece, al PIANO - in accordo con le norme di legge nazionali o regionali vigenti - stabilire per ciascuna " zona " omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali attività sono subordinate al Piano Particolareggiato Esecutivo preliminare.

Art. 4

(Interventi d'urgenza)

Potranno essere eseguite senza domande preventive le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro 15 giorni ove necessaria, la richiesta di concessione o di autorizzazione e nei casi previsti la denuncia di inizio di attività

Art. 5

(Attività soggette a semplice comunicazione)

Sono soggette a sola comunicazione al Sindaco tutte le opere di manutenzione ordinaria, se non effettuate su edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e legge 1497/39, e 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:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale di pavimenti;
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni sostituiti senza modifiche ai preesistenti materiali e colori;
- impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione semprechè non comportino creazione di volumi tecnici;
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Art. 6

(Denuncia di inizio di attività)

Per gli interventi di seguito elencati, se non in contrasto con le altre norme vigenti e fermo restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39, dal D.L. n° 312/85 e dalla legge n° 431/85, dalla legge n° 394/91 e delle altre richieste da altre norme vigenti, gli interessati possono effettuare denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n° 241, come sostituito dell'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993 n. 537:

- opere di manutenzione straordinaria così come definita dalla lettera (a) del 1° comma dell'art. 31 della legge n. 457/78, se eseguiti su edifici vincolanti ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39;
- opere di manutenzione straordinaria così come definita dalla lettera (b) del 1° comma dell'art. 31 della legge n. 457/78 e dell'art. 16 del presente regolamento;
- opere di restauro e risanamento conservativo, così come definita dalla lettera (c) del 1° comma dell'art. 31 della legge n. 457/78 e dell'art. 17 del presente regolamento;
- opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui ne esista la regolamentazione;
- recinzione, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- impianti tecnologici a servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano dispensabili, sulla base di nuova disposizione, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- le altre opere individuate da legge nazionale, regionale o provinciale.

Art 7

(Attività soggette ad autorizzazione)

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui all'art. relativo del presente regolamento, se non effettuate su edifici vincolanti ai sensi della legge 1089/39 e della legge 1497/39, le seguenti opere:

- interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne, mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione;

- impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situate in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici;
- manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo;
- perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque;
- abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale;
- cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- installazione di campeggi mobili o occasionali.

Sono, altresì, soggetti ad autorizzazioni gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiore agli otto mesi, semprechè di dimensioni minime necessarie e realizzate in materiali leggeri e requisiti di trasportabilità.

Gli interventi di cui al precedente comma sono soggetti al ripristino dell'area interessata dall'insediamento provvisorio nel termine di dieci giorni dalla scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubblici.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità.

Art. 8

(Attività soggette a concessione)

Sono soggette a concessione tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, con esclusione di quelle elencate negli artt. 5, 6 e 7 del presente regolamento. In particolare sono soggette a concessione:

- a)- Nuove costruzioni e ricostruzioni;
- b)- Ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) del 1° comma dell'art. 31 della legge n. 457/78 ;
- c)-Ampliamenti, cioè interventi consistenti in :
 - aggiunta di nuovo volume mediante l'incremento di spazi già aperti (portici, balconi, pensiline, ecc.);
 - creazione di nuove superfici di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante modifiche dell'interpiano.
- d)- Modifiche della destinazione d'uso, totale o parziale, anche senza l'intervento edilizio.
- e)- Opere di urbanizzazione primaria.

Art. 9

(Progettisti e costruttori)

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti, nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti all'albo professionale.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture di cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere. Art. 6 (Lavori eseguibili d'urgenza)

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo dei VV.FF. o tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni,

fermo restando l'obbligo, per il proprietario di darne immediata comunicazione e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli 3 e 4 entro 15 giorni dalla data dell'ordinanza.

ISTANZA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 10

(Istanza)

La domanda di attività, compilata su carta con competente bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere:

- Generalità, domicilio, firma del richiedente;
- Generalità, domicilio, firma del proprietario se diverso dal richiedente;
- Generalità, domicilio, firma del progettista;
- Generalità, domicilio, firma del direttore dei lavori;
- Atto di assenso del proprietario se diverso dal richiedente.
- Nulla osta del condomino qualora gli interventi interessino parti comuni di un edificio condominiale;
- Procedura e tipo di attività richiesta;
- ubicazione dell'opera catastale;
- estremi riferimenti urbanistici (estratto di certificato di destinazione d'uso del suolo);
- elenco documentazione prodotta.

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresenta) dovrà eleggere il domicilio per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alle esecuzione dei lavori nel comune il cui territorio sarà interessato alle opere eseguite espressamente per iscritto (art. 47 e 1350 C.C.). Ove il richiedente sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Nel caso d'immobili di proprietà dello Stato l'istanza può essere richiesta da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

- L'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- L'impegno di denunciare gli eventuali cambiamenti, entro dieci giorni, sottopena, in caso di inadempienza , della sospensione dei lavori .
- Le progettazioni debbono essere firmate da tecnici abilitati secondo i limiti delle proprie competenze;
- Alla domanda vanno allegate la documentazione tecnica richiesta dal presente regolamento e la documentazione di rito richiesta dalle normative vigenti in materia;
- il progetto, unitamente agli allegati tecnici relativi, deve essere raccolto in unico plico con grafica e la documentazione richiesta.

Art. 11

(Documentazione tecnica)

La documentazione tecnica comprendente i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa contenente:
 - a)- la descrizione delle opere e degli interventi, sostituendo ed integrando i grafici laddove siano carenti delle informazioni richieste;
 - b)- i prospetti analitici di superfici, volumi, per destinazioni d'uso (superfici residenziali e non) rapporti di illuminamento;
 - c)- verifica degli indici planovolumetrici urbanistici (indice di fabbricabilità e rapporto di copertura aree di parcheggio);

- d)- Calcolo degli oneri concessori laddove dovuti;
- e)- Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- f)- Stralcio del P.R.G. e/o PdF con indicazioni dell'opera;
- g)- Elaborati grafici contenenti:
- stralcio foglio catastale 1/2000 - 1/1000 con indicazioni dell'opera;
 - scheda terreno con quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescrizioni da strumento urbanistici vigenti o da altre norme;
 - planimetria dello stato di fatto 1/500, per un raggio di 50 metri, (indicazione delle proprietà confinanti, quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati circostanti, anche accessori, con le indicazioni delle alberature ed ogni altro particolare di rilievo);
 - planimetria non inferiore a 1/200 dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni quote, altezze generali e distanze, l'opera progettata; devono essere rappresentate la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, gradini, alberature d'alto fusto ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa chiarire il rapporto tra l'opera ed suolo circostante sia pubblico che privato;
 - disegni in scal non inferiore 1/100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con indicazioni di :
 - destinazioni d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni dell'aperture;
 - indicazioni dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione delle canne fumarie (tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a. acciaio, muratura ecc.);
 - pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordone, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonchè della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc.);
 - materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.;
- h) Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1/200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1/50;
- i) Qualora si tratti di edificio aderente ad 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 destinazioni degli stessi,
- l) disegni quotati di sezione dell'opera messa in relazione con l'ambiente circostante alla larghezza stradale e degli altri spazi normalmente in rapporto 1/100. Le quote riferite al piano di campagna originario ed la caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare, le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni in numero necessario alla comprensione dell'opera ed almeno una deve contenere la scala;
- m) i disegni a semplice contorno sempre nel rapporto 1/100 di tutti prospetti dell'opera progettata completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche le

facciate aderenti : I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per le insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei volumi tecnici;

n) disegni di pianta di sezione e di prospetto in scala non inferiore 1/20 in corrispondenza dei piani caratteristici con indicazioni di tutti i materiali impiegati. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

o) rilievo quotato in scala minima 1/200 degli edifici da demolire relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative con documentazione fotografica;

p) disegni in scala minima 1/100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono sostituire, con campitura nera le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente punto f) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle sostituite e con campitura nera quelle nuove. i disegni in alzata delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella scala e con la medesima grafia.

q) Sono dovute tre copie della documentazione tecnica, delle quali una bollata a norma di legge, se l'approvazione termina nell'ambito comunale, in caso diverso devono essere presentate quattro copie.

Art. 12

(Documentazione a corredo)

La domanda deve essere corredata da:

- Titolo di proprietà, o titolo equivalente;
- Certificato catastale o visura per partita rilasciato in data non inferiore a 6 mesi;
- dichiarazione del progettista e proprietario attestante che il lotto da edificare non è asservito a preesistenti costruzioni o altre opere in progetto;
- Copia dell'originale concessione edilizia su edifici esistenti e nel caso di varianti copia del progetto approvato;
- Dichiarazione del proprietario circa la posizione urbanistica dell'esistente nei confronti della Legge 47/85 o inesistenza di opere abusive;
- progetto ai sensi della 46/90 o dichiarazioni di non sussistenza;
- Dichiarazioni di conformità della legge 13/89 con percorsi e spazi per handicappati motori in caso di edifici pubblici o ad uso pubblico;
- Progetto ai sensi della legge 10/91 (ex 373 -art. 28- prima dei lavori degli impianti termici presentazione del progetto;
- Documentazione delle destinazioni d'uso, sulle attività ed impianti, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini , ecc), delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- Planimetria con indicazione dell'acquedotto pubblico e del punto di allaccio con percorso del fognolo privato di collegamento;
- Planimetria con indicazione del condotto fognario pubblico e relativo allaccio con percorso del fognolo privato di collegamento;
- Dichiarazione del progettista attestante l'inesistenza della servitù di elettrodotto;
- Relazione del direttore dei lavori sullo stato e quantità dei lavori effettuati in caso di varianti in corso d'opera;
- Compilazione del modello per la determinazione del costo di costruzione debitamente firmato dal progettista e calcolo del volume vuoto per pieno, dentro e fuori terra, per l'intero edificio per il calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- Dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi della legge 55/90 e 203/91;

- Elenco dei documenti e degli elaborati presentati.

Art. 13

(Limiti della denuncia d'inizio di attività)

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n° 241, come sostituito dall'art. 2 comma 10 della legge 24 dicembre 1993 n° 537, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Le opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo ed ampiezza realizzati in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunciate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità, pertanto in detti casi l'attività è consentita solo se rientrante tra quelle elencate nell'articolo 6 del presente regolamento.

Nel centro storico sono considerate opere interne quelle che rispettano le caratteristiche originarie sia strutturali, sia tipologiche, sia funzionali delle costruzioni e delle unità immobiliari. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti quando non comportino modifiche di destinazione d'uso - anche nel senso di nuove destinazioni "compatibili" con l'organismo edilizio - e l'eliminazione a tale organismo, almeno quando si tratti di elementi che modificano la sagoma.

Art. 14

(Adempimenti relativi alla denuncia d'inizio di attività)

La denuncia di inizio di attività deve essere presentata venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori presso gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, anche a mezzo Raccomandata A.R..

La denuncia della attività non verrà accettata se mancante l'avvenuto versamento dei diritti di istruttoria e verifica.

La denuncia di inizio dell'attività, deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie.

La denuncia di inizio attività e gli elaborati progettuali debbono essere asseverati, dal progettista il quale deve essere professionista (ingegnere, architetto, geometra, perito industriale, edile o agrario), iscritto al rispettivo Albo Professionale, nei limiti delle proprie competenze.

Sulla denuncia di attività deve essere designato il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - ed il responsabile di cantiere.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere esibito l'attestato del deposito del progetto al Genio Civile e la nomina del collaudatore in corso d'opera, ove occorrenti, ai sensi della legge regionale n.9/83.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il denunciante potrà eleggere domicilio presso persone residenti nel Comune di Dragoni.

Al fine degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitato alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi completata dal presente art. , tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune denuncia di inizio attività dai cui risulti la data di presentazione dell'istanza

medesima, **attestata dal tecnico relatore**. Tale documentazione dovrà essere tenuta nel luogo di lavoro ed esibita agli agenti preposti al controllo.

Il denunciante resta obbligato a comunicare tempestivamente l'ultimazione dei lavori all'Amministrazione Comunale unitamente al certificato di Collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, **redatto dalla direzione lavori e dal collaudatore**.

Art. 15

(Documentazione a corredo della denuncia di attività)

La documentazione richiesta per la denuncia di inizio attività è quella per le corrispondenti opere eseguite sul rilascio di concessione edilizia, esplicitata dagli artt. 4, 5, 6, del presente regolamento.

Il denunciante ha l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista e quella attuale, i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientali; di eventuali vincoli di PIANO e ogni sua altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonchè gli estremi catastali.

La procedura della denuncia di inizio attività non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, che, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, si impegna espressamente a tale obbligo con assoluto sollievo dell'Amministrazione Comunale. I pareri, i permessi e le autorizzazioni allegati devono essere espressamente riportati sulla denuncia di inizio attività, mentre sugli elaborati grafici allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri, dei permessi o delle autorizzazioni.

Il progetto unitamente agli allegati relativi, deve essere raccolto in un unica tavola grafica e volume, fascicolato e fornito di indici.

Art. 16

(Esame della denuncia di inizio attività)

Entro venti giorni dalla presentazione della denuncia l'ufficio tecnico urbanistico cura l'istruttoria, verificando la sussistenza dei presupposti e dei requisiti tecnici - giuridici e la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'intervento richiesto.

La documentazione formante la denuncia di inizio attività viene esaminata dall'ufficio tecnico urbanistico il quale, ove ne avverta l'esigenza, potrà chiedere il parere del servizio ecologia dell'ASL. Nel caso in cui l'ufficio tecnico urbanistico ravvisi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento non soggetto a denuncia sottopone la stessa alla commissione edilizia proponendo e motivando contestualmente al Sindaco, entro il termine del primo comma, il provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività entro il termine prefissatogli dall'Amministrazione Comunale.

Le denunce di inizio attività saranno esaminate in ordine cronologico. Le eccezioni sono rappresentate da progetti di varianti in corso d'opera e dalle pratiche preordinate alle procedure di urgenza per decorrenza di termini, le quali ultime dovranno essere esaminate entro quindici (15) giorni dalla presentazione.

Art. 17

(Carattere della denuncia di inizio attività)

La denuncia di inizio attività è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi o gli eventuali aventi causa del titolare della denuncia di inizio attività o dell'autorizzazione possano chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto

amministrativo e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

La voltura non altera il percorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di denuncia di inizio attività volturato.

La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall'Amministrazione Comunale su denuncia di inizio attività.

La denuncia di inizio attività costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il denunciante dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione o aggiunta può essere fatta alla denuncia di inizio attività presentata.

Art. 18

(Durata e decorrenza della denuncia di inizio attività)

La denuncia di inizio attività ha validità di trentasei (36) mesi dalla data di presentazione e decade se le opere non vengono terminate entro questo termine. 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 semprechè non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari.

La decadenza della denuncia di inizio attività si verificano quando le opere non siano state ultimate nel termine di trentasei (36) mesi consecutivi dalla data di presentazione della stessa agli uffici comunali.

Il termine fissato per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato concedendo nuovi termini di validità ed efficacia della denuncia di inizio attività con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritirare i lavori durante la loro esecuzione o in considerazione della mole d'opera da realizzare o di opere fruente di contributo Statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La richiesta di proroga deve pervenire nei termini di validità della denuncia di inizio attività in corso.

La denuncia di inizio attività decade quando subentrano nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o - se iniziate - non siano completate entro il termine prescritto dal penultimo comma dell'articolo 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/67. Sono fatte salve le cause di decorrenza previste dalle leggi speciali.

Art. 19

(Divieto di prosecuzione della attività)

La denuncia di inizio attività è vietata, con ordinanza sindacale motivata, quando consenta opere non conformi alle prescrizioni del PIANO, o che costituiscono

violazione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 767/67, semprechè non riguardi immobili dello Stato.

In particolare è vietata la prosecuzione dell'attività:

- quando sia stato modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso;
- qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni, e degli atti d'obbligo cui è subordinato o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita;
- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di leggi e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di denuncia di inizio attività;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- in caso di divieto della denuncia l'inizio attività valgono i disposti dell'art. 11 della legge 47/85.

Art. 20

(Modalità di presentazione delle richieste di concessione)

La presentazione della documentazione, in triplice copia, viene effettuata presso il competente ufficio direttamente o a mezzo di raccomandata R.R.

Tale ufficio procederà al riscontro della esattezza della documentazione presentata, in relazione agli allegati richiesti dal Regolamento Edilizio per ogni tipo di intervento.

Nel caso di completezza, lo stesso ufficio ha il compito di accertare la documentazione, vistandone regolare ricevuta di accettazione datata e numerata per l'inoltro all'ufficio protocollo da parte del richiedente. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui all'art. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

La richiesta sarà protocollata esibendo l'avvenuto versamento dei relativi diritti per l'istruttoria edilizia.

Eventuali carenze o difformità della documentazione, comportante la non accettazione saranno comunicate all'interessato direttamente entro quindici giorni con lettera raccomandata con R.R.

Art. 21

(Adempimenti relativi all'istanza di concessione)

La domanda in bollo della concessione deve essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte ed in qualsiasi caso riportare le informazioni richiesti dall'art. 10 del presente regolamento.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico o ambientali; gli eventuali vincoli di piano ed ogni sua altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonché gli estremi catastali.

Sulla domanda di concessione deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si fa riferimento, al D.M. 2/08/1969 concernente le abitazione di lusso); cioè al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge n° 10/1967.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio e C.F. :

- dalle persone dalle quali l'opera viene eseguita (committente);
- dal proprietario del terreno (quanto sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o di condomini, a norma delle disposizioni del C.C.
- dal progettista il quale deve essere professionista (ingegnere, architetto, geometra, perito industriale edile o agrario), iscritto al rispettivo Albo Professionale, nei limiti delle proprie competenze.

Sulla domanda di concessione deve essere designato il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori . La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta ma prima dell'inizio dei lavori l'esecutore deve indicare contestualmente all'Amministrazione Comunale il responsabile di cantiere

Per le comunicazioni inerenti al progetto, il richiedente potrà eleggere domicilio presso persone residenti nel Comune di Dragoni.

Art. 22

(Esame delle richieste di concessione)

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda l'ufficio tecnico urbanistico cura l'istruttoria, eventualmente convocando, sulle competenze territoriali comunali, una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990 n° 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giudiziario dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se l'ufficio tecnico urbanistico richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, l'integrazione documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

L'integrazione richiesta dovrà pervenire al protocollo entro 90 giorni dalla avvenuta modifica di richiesta, pena la decadenza e conseguente archiviazione della istanza di concessione.

In ordine ai progetti presentati l'ufficio tecnico urbanistico deve chiedere entro il termine di cui al comma 1, il parere della commissione edilizia, nei casi previsti dall'articolo 5 del presente regolamento. Qualora questa non esprima entro il termine predetto l'ufficio tecnico urbanistico è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 1 e a redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Nel caso di attività soggette a concessione, sui progetti - istruiti dall'ufficio tecnico urbanistico in relazione al rispetto delle norme di piano - dovrà esprimere parere, per quanto di competenza, il capo servizio ecologia dell'ASL o suo delegato, che comunque dovrà essere un sanitario.

I progetti saranno esaminati in ordine cronologico. Eccezioni sono rappresentate da progetti di variante in corso d'opera e dalle pratiche preordinate alle procedure di urgenza per decorrenza di termini, le quali ultime dovranno essere esaminate entro 15 giorni dalla presentazione.

Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dalla ripartizione urbanistica la quale, ove ne avverta l'esigenza, potrà chiedere il parere del servizio ecologia dell'A.S.L. Nel caso in cui al ripartizione urbanistica ravvisi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione, essa sottoporrà la denuncia alla Commissione Edilizia, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine l'Ufficio Tecnico Urbanistico formula una motivata proposta all'autorità competente - all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Art. 23

(Rilascio della concessione)

Il rilascio della concessione subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato dell'avvenuto versamento, alla tesoreria civica del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita ai sensi della legge n° 10/77) o della prima rata (nel caso di rateazione) unitamente alla polizza fidejussoria a garanzia del pagamento residuo per gli interventi relativi ad edifici produttivi l'attestato deve concernere invece l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione.
- Presentazione dell'attestato dell'avvenuto versamento, alla tesoreria civica dei diritti integrativi di segreteria dovuti;
- presentazione degli atti d'obbligo prescritti dal presente regolamento.

Ove necessario, il Sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante polizza Fidejussoria.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dall'ottemperanza dell'avvenuto versamento degli oneri concessori e dei diritti comunali, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

La concessione edilizia è data al richiedente, corredata di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune. I pareri i permessi e le autorizzazioni allegate devono essere espressamente riportate sull'atto di concessione, mentre sugli elaborati grafici allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri, dei permessi.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa.

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 inpregiudicati 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 con le prescrizioni degli strumenti urbanisti vigenti.

La concessione e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Art. 24
(Carattere della concessione)

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi o gli aventi causa dal titolare della concessione o della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Sindaco, una volta accertatene la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

La voltura non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturata.

La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall'Amministrazione Comunale sulla concessione.

La concessione sostituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato.

Art. 25
(Durata, proroga, sospensione e decadenza della concessione)

La concessione ha validità di 36 mesi dalla data di inizio lavori e decade se le opere non vengono iniziate entro un anno. 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 leggi regolamentari.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data del rilascio. Una maggiore durata può essere accordata per particolari esigenze tecnico-amministrative.

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

Il termine fissato per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato, concedendo nuovi termini di validità ed efficacia della concessione, con provvedimento motivato e sentita la commissione edilizia, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione o in considerazione della mole d'opera da realizzare o di opere fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La richiesta di proroga deve pervenire nei termini di validità della concessione rilasciata.

La concessione decade quando subentrano nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o -

se iniziate- non siano completate entro il termine prescritto dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/67. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da leggi speciali.

La concessione può essere sospesa quando :

- sia stata modificato arbitrariamente il progetto approvato ;
- Quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito.

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

Art. 26

(Annullamento della concessione)

La concessione è annullata , con ordinanza sindacale motivata, quando autorizzi opere non conformi alla prescrizioni del PIANO, e che costituiscono violazione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 767/67, sempre che non riguardi immobili dello Stato.

In particolare la concessione è annullata :

- quando risulta in contrasto con le leggi, norme e discipline urbanistiche ;
- quindi sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso ;
- 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 ;
- quando sia stata dolosamente ottenuta in base alla falsa documentazione ;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di concessione.

In caso di annullamento della concessione valgono i disposti dell'art. 11 della legge 47/85.

Art. 27

(Variante 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 originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 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
COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL
SINDACO SULLA DOMANDA

Art. 28

(Commissione edilizia - Composizione)

La commissione edilizia è composta:

- a) Dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) Dall'Assessore ai LL.PP. ovvero da chi ne esplicita le funzioni;
- c) Da due tecnici, di cui uno almeno ingegnere o architetto designati dal Consiglio Comunale;
- e) Da tre persone residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale e particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali;
- f) Dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato.

Per le funzioni sub-delegate al Comune in materia di Beni Ambientali, ai sensi della Legge R.C. n° 65 dell'1.9.81 la Commissione è integrata da:

- g) Cinque membri nominati dal Consiglio comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'arte, Discipline agricole - Forestali, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

I Commissari di cui alle lettere d) ed e) durano in carica tre anni e sono rieleggibili; quelli di cui alla lettera g) vanno rinnovati ogni tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Qualora uno dei membri effettivi dall'ufficio durante il triennio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione ed il nuovo nominativo rimarrà in carica sino al compimento del triennio medesimo.

Saranno considerati decaduti quei membri che senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

La decadenza su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvederà alla nomina del sostituto.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

Il Sindaco può, quando lo crede opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultativo e senza diritto al voto, persone particolarmente e notoriamente esperte su progetti posti all'esame della Commissione.

Il CC può nominare tanti membri supplenti quanti sono gli elettivi, di cui ai punti d - e - g, per sostituire questi ultimi in caso di assenza.

Art. 29

(Compiti della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia è chiamata per dare consultivo:

- a) Sull'interpretazione nonché su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;
- b) Sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 3;
- c) In via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
- d) Sui Progetti dei Piani Regolatori Generali, sui Piani Particolareggiati di esecuzione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- e) Sulle questioni di ambiente onde salvaguardare e valorizzare le risorse del territorio identificate dal Piano Urbanistico;
- f) Sull' inserimento del territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- g) Sulle opere pubbliche del Comune;

h) In particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;

i) Sul rinnovo di concessioni edilizie;

La Commissione Edilizia, integrata dagli esperti di cui al punto g) dell'art. 10 esprime altresì parere:

1) In merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II - lettere b), ed f), del D.P.R. n° 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

In ogni caso la Commissione esprime parere sulla legittimazione delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza dell'intervento alle esigenze e alla cultura della comunità.

Essa può proporre le eventuali modificazioni che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento Edilizio.

La Commissione Edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta concessione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrono o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione " non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente e sarà espresso quindi parere contrario al rilascio delle singole licenze edilizie".

In caso positivo sarà invece inclusa la dizione " ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente" e sarà espresso quindi parere favorevole al rilascio delle singole licenze edilizie".

CAPO IV

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 30

(Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi, fognature ed acquedotto)

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 giorni dal ricevimento della richiesta l'ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Trascorso tale periodo il titolare della concessione potrà comunicare l'inizio dei lavori.

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 alle parti.

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

Art. 31

(Direttore dei lavori e costruttore)

Il titolare della concessione 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 e dell'assistente ai lavori.

Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente, 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 esse 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 modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 32

(Sistemazione del cantiere)

Il cantiere in zona abitata prospiciente e 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 dell'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile contenente la denominazione dell'opera, le generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore dell'opera in cemento armato, del costruttore e del assistente nonché gli estremi della concessione.

In cantiere devono essere conservate la concessione, il piano di sicurezza e la copia dei disegni approvati, a disposizione della Autorità Comunale e statale, fino al completamento dei lavori.

Art. 33

(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 ottenerne 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 a versamento cauzionale per la rimessa in ripristino, 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 asseconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 34

(Visite di controllo: termini e modalità)

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo di punti di linea e livello;
- alla fine dei lavori per le verifiche finali;

Il titolare della concessione deve fornire 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, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento come dalle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 35

(Norme particolari per i cantieri edilizi)

Si richiamano espressamente:

- Le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opere di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e dei 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;

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

Art. 36

(Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato)

Al fine di ottenere la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato, che fanno parte della costruzione, il proprietario dovrà far eseguire da un ingegnere iscritto all'albo da oltre 10 anni il collaudo delle opere stesse e inviare il relativo certificato direttamente all'ufficio del Genio Civile competente.

Art. 37

(Vigilanza sull'attività urbanistica - edilizia)

Il Sindaco, ai sensi dell'art. 4 della Legge 28/02/85 n° 47, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma precedente, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al Capo I della Legge 28/02/85 n° 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni e che saranno adottate e notificate agli interessati entro 60 giorni dall'Ordine di sospensione dei lavori.

Il Sindaco dispone analogo provvedimento di sospensione e gli atti ad esso conseguenti se, alla verifica di presente irregolarità urbanistico edilizia a lui comunicate da ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, risultano irregolarità delle opere. La verifica deve essere effettuata entro trenta giorni dalla comunicazione.

L'ordinanza sindacale di sospensione deve contenere:

- La contestazione del fatto;
- La notizia della revoca della concessione quando ne ricorrano gli estremi;

- L'ordine di sospensione dei lavori;
- Le sanzioni che saranno prese nei confronti dell'interessato;
- L'ordine di eliminare l'infrazione che ha dato luogo alla sospensione quando ricorrano gli estremi dall'art.13 della Legge 28/02/85 n° 47.

Il titolare della concessione è in assenza di questa, il proprietario responsabile delle opere abusive, può ottenere, nei termini previsti dal citato art. 13, la concessione o autorizzazione in sanatoria quando le opere abusive sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento dell'attuazione dell'opera o al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria il Sindaco, sentite le commissioni comunali competenti si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Qualora il Sindaco accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da Leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 Dicembre 1923 n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 Giugno 1927 n. 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, anche di propria iniziativa.

Se le opere sono eseguite da amministrazioni statali il Sindaco, ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24/7/77 n. 616 informa il presidente della G.R. e il Ministro dei LL.PP. ai quali compete l'adozione dei provvedimenti conseguiti.

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 38 **(Demolizione d'ufficio)**

Il Sindaco previa diffida e nella ottemperanza della normativa vigente in materia, ordina la demolizione delle opere abusive, cioè eseguite in totale difformità od in assenza della concessione a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

Per quanto non espressamente detto si fa riferimento alla legge 28/02/1985 n° 47 nella sua interezza ed art. per art.

Art 39 **(Certificato d'uso)**

Nessun edificio nuovo ristrutturato sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente senza la dichiarazione (certificato d'uso) previsto dal art. 221 del R.D. n° 1265/1934.

Rimangono fatte salve le prescrizioni e procedure previste dal D.P.R. n° 425 del 22/04/1994.

Art. 40

(Domanda e procedura per il certificato d'uso)

Il certificato d'uso (detto anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunioni e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi destinati cioè ad attività artigianali, industriali, commerciali), deve essere richiesto per iscritto su carta legale - direttamente o con raccomandata R.R. - dal concessionario ed accompagnato dai documenti che seguono:

- ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- certificato di eseguito collaudo:
 - 1 Statico, vistato dal competente ufficio regionale;
 - 2 Di funzionalità dei residui manufatti e degli impianti;
 - 3 Ogni altro collaudo richiesto in relazione alla natura dell'opera;
- ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge n° 1086/71 per le costruzioni in c.a. e dalla legge regionale n 9/83 per tutte le strutture e fotocopia dello stesso;
- certificato del catasto fabbricati.

Il certificato d'uso è emesso entro 45 giorni dalla richiesta, dopo l'esecuzione, con esito positivo :

- dalla verifica di conformità, delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione, effettuata dalla Ripartizione Urbanistica nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando Provinciale W.FF. laddove richiesta. Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio;
- la visita di controllo viene effettuata una ispezione della costruzione compiuta dal Capo della Ripartizione Urbanistica o da un ingegnere delegato dal Dirigente dell'Ufficio.
- della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica;
- dalla visita di controllo deve essere redatto, a cura del Capo della Ripartizione Urbanistica o del suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto ed esprimere il nulla osta al rilascio della utilizzazione;
- Il certificato d'uso specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti. Esso non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti al progetto approvato e dalle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco rifiuta la licenza di utilizzazione.

Il sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del R.D. n° 1256/ 1934, comminando ai contravventori specifica sanzione da determinarsi con apposita delibera consiliare

CAPO VI
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO- EDILIZIE, ANTINCENDIO,
DIVERSE E
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE
ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 41

(Dimensione e dotazione minima degli alloggi)

In conformità al D.M. 05/07/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusivi i vani accessori) di mq. 56 per i primi 4 posti letto previsti incrementati di mq. 10 per ciascuno dei posti letti successivi).

I monocalci (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto letto e di mq. 38 se dotati di due posti letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto - doccia.

Art. 42

(Classificazione dei locali)

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone.

A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine, e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva ;

- 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 scientifici-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, controlli, lavaggi, 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 igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici o di lavoro ;

S.2 - a) scale che collegano più di due piani ;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o 8 metri di lunghezza ;

c) magazzini e depositi in genere ;

d) autorimesse di solo posteggio ;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditori e legnaie ;

S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq ;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq ;

c) vani scala colleganti solo due piani ;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

Art. 43
(Caratteristiche dei locali)

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento devono essere non inferiore a 1/8 .

Le dimensioni minime dei locali devono essere :

- lineari planimetriche : ml 2.10 (per le cucine minimo di m. 1.60) ;
- superficiali mq 8.50 (per le cucine di mq 7, per i negozi secondo le norme specifiche di zona) ;
- cubiche mc 25 (per le cucine mc 209 .

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione e negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m. 2,70.

L'altezza minima dei locali di categoria **A1 e A2** esistenti può essere consentita in ml 2,55 (D.M. 5/7/75) , per i locali, di categoria **A2** di nuova costruzione deve essere pari ad almeno ml 3.50.

I locali di categoria **S** possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi a cielo libero non aperti, con le limitazioni di cui all'articolo 55 e salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superfici delle finestre e quelle dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12 ; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0.4. Tale norma non si applica ai locali di categoria S.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali con un minimo di m. 1.10 per i locali di categoria S2/b e di m. 0.90 per quelli di categoria S3 ; l'altezza minima consentita è di mt. 2.30, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m. 2.0.

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

Art. 44
(Impianti speciali)

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale 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'abilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficio Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria 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.

Art. 45
(Soffitti inclinati o a quote diverse)

Nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di m. 2.0 per i locali di cat. A.

Art. 46
(Classificazione 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 e sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 47
(Piani interrati)

I piani risultanti a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti solo a locali di cat. S2), e S3).

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quelle dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di collegamento delle acque stesse che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico e tecnico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

Art. 48
(Piani seminterrati)

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2, soltanto se: in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a m. 1.20 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; esista un intercapedine con cunetta più bassa della quota del pavimento e con larghezza pari a 1/3 dell'altezza; il pavimento posi su vespaio areato e la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione da sottoporre all'ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali soltanto per fabbricati nella zona A (Centro Storico).

Art. 48/1
(Piani terreni e rialzati)

Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a m. 2.30 dal piano delle sistemazioni esterne non sono consentite destinazioni di cat. A.1.

In casi di edifici in pendenza, tale misura va verificata al centro della fronte a valle di ogni alloggio con la ulteriore condizione che anche a monte i davanzali delle finestre non siano mai a meno di m. 1.00 dal sottostante piano esterno.

Salvo gli ingressi, le autorimesse, i negozi, i laboratori, i locali di piano terreno dovranno avere accesso dall'interno.

Fanno eccezione a tali norme gli alloggi delle case a schiera e delle case unifamiliari isolate o binate, sempre che i locali del piano terra prospettino su un'area di pertinenza dell'edificio e di profondità non inferiore a m. 8.

Può essere inoltre ammessa, in relazione a particolari situazioni ambientali, la costruzione di locali con destinazione di cat. A1), al piano rialzato di edifici con non più di tre piani abitabili.

In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a m. 2.00 dal livello del marciapiede perimetrale e della sistemazione esterna; questa altezza potrà essere ridotta a m. 1.60 se l'edificio sarà fornito di giardino antistante della profondità minima di m. 8.00.

Art. 49
(Sottotetti)

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere medie eccedenti m. 2.00 lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali. In corrispondenza delle coperture dei soli volumi tecnici (vano comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2.50, quella minima non inferiore a m. 2.00 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a m. 0.50 siano inaccessibili. L'isolamento delle coperture, realizzato sia con camere d'aria sia con materiali coibenti, deve essere tale da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 50
(Soppalchi)

I soppalchi sono sempre consentiti a condizione che : la superficie del soppalco sia non superiore ad 1/3 di quella locale di cui è posto ; l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di m. 4.70. ; che la superficie di aerazione sia non minore di 1.6 di quella complessiva dei pavimenti del soppalco e del locale ; che il soppalco sia aerato e illuminato direttamente.

Sono consentiti soppalchi non aerati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta, per uno sviluppo lineare non minore di 1/4 del perimetro del soppalco.

CAPO VII AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA

Art. 51

(Aggiornamento della cartografia)

Il Sindaco dopo ogni concessione di abitabilità per una nuova costruzione avrà cura che l'Ufficio Tecnico Comunale rappresenti il nuovo edificio sulle mappe del territorio comunale provvedendo così al loro costante aggiornamento.

Analogamente per le opere edilizie realizzate dalla pubblica Amministrazione, nonché per le opere di urbanizzazione e per gli impianti (rete di fognatura, idriche, elettriche telefoniche, ecc).

Art. 52

(Normativa antisismica)

Il Comune di Dragoni è classificato sismico di grado S = 9 ed è pertanto obbligato all'osservanza delle norme di cui alla legge 25/11/1962 n° 1684 e della Legge 2/02/1974 n° 64 delle integrazioni e modifiche successive e del suo regolamento di attuazione per l'attività edilizia.

Sono comunque obbligatori le prescrizioni degli art. 3 - 4 della Legge 1684/62 suddetta e delle sue successive modificazioni.

La normativa e le prescrizioni antisismiche sono comunque obbligatorie per gli interventi edilizi usufruenti di finanziamenti di cui alla Legge 21/09/1981 e le sue successive integrazioni e modifiche, nonché il rispetto delle norme della Legge Reg. n° 9/84, in quanto applicabili sia alle opere edilizie che urbanistiche sia privato che pubbliche.

CAPO VIII

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.53

(Parametri edilizi)

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo paragrafo, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Definizione degli indici e dei Parametri

1)Indice di Fabbricazione Territoriale. (It)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume come definito al seguente punto 10, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa, come definita al seguente punto 15, si applica solo in sede di piani di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

2)Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3) Destinazione d'uso

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni d'uso.

4) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume come definito al seguente punto 10, realizzabile e la superficie fondiaria, come definita al successivo punto 16.

5) Superficie minima del lotto (Sm)

Dove stabilito questo parametro, si intende per superficie minima del lotto l'area minima richiesta per l'intervento sia in una zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che in una zona ad intervento diretto.

6) Indice di Copertura (Ic)

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) del fabbricato e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta quella di cui al successivo punto 17.

7) Superficie utile (Su)

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprese le scale interne ed i vani ascensori.

Non sono comprese nella definizione delle superfici utili le superfici destinate a:

- a)- Cantine, legnaie e depositi in genere, indipendentemente dal numero e dall'altezza ma purché contenute parzialmente o totalmente entro terra;
- b)- Servizi tecnici del fabbricato (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) con il limite di 1 mq. per ogni 10 mc.
- c)- Porticati aperti per tre lati;
- d)- I balconi scoperti e i balconi coperti e/o incassati, i cui lati chiusi non superino il 70% del perimetro del balcone stesso;
- e)- I sottotetti con altezza netta media non superiore a mt. 2,00.
- f)- I locali destinati ad autorimessa.

8) Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione dei distacchi l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle quote medie del marciapiede o del terreno o del piano di calpestio del piano terra e la più alta delle quote del soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio) o del bordo superiore della linea di gronda o della media dell'inclinazione delle coperture, se la pendenza è superiore al 45%.

9) Altezza del fabbricato (H)

E' la media delle altezze delle varie fronti.

10) Volume (V)

Il prodotto della superficie utile, come definita al n. 7, per l'altezza misurata a partire dal pavimento del primo piano fuori terra, fino all'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

11) Numero dei Piani (N)

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro.

12) Distacco tra pareti di edifici (De)

E' la distanza minima misurata nei punti di massima sporgenza delle poligonali chiuse costituenti i perimetri delle superfici coperte, come definite al successivo punto 17, degli edifici. E' stabilito in rapporto all'indice di visuale libera, come definito al successivo punto 18, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

13) Distacco dai Confini (Dc)

E' la distanza minima misurata nei punti di massima sporgenza della poligonale chiusa costituente il perimetro della superficie coperta, come definita al successivo punto 17, dell'edificio da costruire dalla linea di confine.
E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è altresì fissato un minimo assoluto.

14) Spazi interni agli edifici (Si)

Si definiscono spazi interni agli edifici le aree scoperte racchiuse entro un perimetro costituito per i 3/4 del suo sviluppo da edifici.

Si definiscono spazi interni agli edifici:

- Ampio cortile (Ac): uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

- Patio (P): lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o dell'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a ml 16,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a ml 4,00.

- Cortile (C): uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml 18,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

- Chiostrina (Ch): uno spazio interno di superficie minima superiori ad 1/8 di quella delle pareti che lo circondano le quali abbiano altezza non superiore a ml 20,00 e con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 13,00, affetti o rientranze superiori a cm 5, eccetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm 30.

15) Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del lotto, rappresentata da un'area, sulla quale si applica l'indice di fabbricazione territoriale, che non può essere inferiore alla superficie minima del lotto, come definita al punto 5, e che risulta comprensiva delle aree per l'Urbanizzazione Primaria (**Sup**), come definita al successivo punto 19), delle aree per l'Urbanizzazione Secondaria (**Sus**), come definita al successivo punto 20), della superficie fondiaria come definita al successivo punto 16), e delle strade esistenti o previste dal P.R.G. ricadenti internamente all'area. Non sono comprese nel computo della superficie territoriale, le aree destinate dal P.R.G. alla viabilità, classificate di tipo A-B-C-D, nonché le aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

16) Superficie Fondiaria (Sf)

E' la superficie edificatoria sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiario; si ottiene dalla superficie territoriale (punto 15) deducendo le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup) e le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus), ove

presenti nella norma di zona. E' possibile il frazionamento della superficie fondiaria purché i lotti risultanti abbiano un'estensione non inferiore alla superficie minima del lotto (Sm).

17) Superficie Coperta (Sc)

E' l'area compresa nella poligonale chiusa ottenuta dalle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi del piano fuori terra di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline, sporti di gronda e scale esterne, ma comprese le superfici dei corpi aggettanti chiusi (bow-window) e/o le superfici coperte o scoperte comunque incluse nella superficie utile (Su) dei vari livelli.

18) Indice di visuale libera (Iv)

E' il rapporto tra la distanza, misurata tra la fronte del fabbricato e la mezzera dello spazio pubblico o privato su cui la fronte prospetta, e l'altezza della fronte medesima.

19) Superficie per opera d'urbanizzazione primaria (Sup)

Rappresenta le aree per:

- Zone di verde primario;
- Spazi di sosta e parcheggio;
- Strade classificate di tipo E-F all'art. 31 delle presenti norme.

20) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Rappresenta le aree per:

- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- verde pubblico attrezzato a parco, sport o gioco.

Art. 53/1

(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

A) L'indice di fabbricazione territoriale si applica nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 3 e 4 delle Norme di Attuazione.

B) L'indice di fabbricazione fondiaria specifica il volume costruibile su ciascun lotto e si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricazione fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

C) Nelle zone storiche (A) e di ristrutturazione e completamento (B), limitatamente al caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico e per le sole strade interne all'area di intervento esistenti o di progetto, è ammessa la costruzione sul filo stradale e un distacco minimo di ml 2,00 dalle aree verdi di urbanizzazione

primaria e dalle aree di parcheggio, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti del fabbricato o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

D) Nel caso di intervento diretto, la superficie di intervento corrisponde con la superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

E) Il parametro “De” si applica per pareti finestrate in tutti i casi di intervento diretto. Nel caso di edifici che formino oggetto di piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche, il parametro “De”, di cui alla norma di zona, si riferisce a pareti finestrate di edifici diversi o di corpi di uno stesso edificio; in tal caso, comunque, possono prevedersi distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

1)- La distanza minima “De” non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale;

2)-La distanza minima “De” non si applica, nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando le rientranze stesse abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza;

3)-Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati a condizione che la lunghezza delle fronti reciprocamente prospicienti non sia inferiore alla distanza tra le fronti stesse; nel tratto reciprocamente prospiciente non sono ammesse finestre;

4)-Nel caso in cui le fronti contigue di uno stesso edificio o di due edifici formino un angolo di 90° sono consentite finestre di locali di abitazione a condizione che la normale libera davanti a ogni finestra aperta in una delle fronti sia non minore dell'altezza della parte sovrastante dell'altra fronte (misurata a partire dalla quota del davanzale della finestra); sono comunque consentite finestre di locali non abitabili;

5)-Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazione visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml 3,00 in media. Per i balconi aperti tale distanza deve essere non minore di ml 1,50.

Art. 54

(Modalità di intervento edilizio)

Lo strumento urbanistico relative norme di attuazione disciplinano per ciascuna zona gli interventi edilizi ammessi, che vengono così definiti:

1) Intervento di manutenzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere inefficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare tali opere consistono in:

- Tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimenti intonaci;
- Riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manto di copertura e pavimentazione esterne;
- Riparazione e sostituzione di infissi interni;

- Sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
- Riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare tali opere consistono in:

- Consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- La destinazione di uno e più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- Rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originarie di porte e finestre, e la modifica di posizione dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di restauro e risanamento conservativo

E' essenzialmente rivolto a conservare l'organismo edilizio ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tale intervento comprende il consolidamento il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare gli interventi definiti al presente punto si suddividono ulteriormente in:

a) Intervento di restauro e/o risanamento consistente in :

- Rifacimento o ripresa di intonaci;
- Consolidamento o risanamento delle strutture murarie;
- Riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- Realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnologici;
- Demolizione o costruzione di tramezzi interni non portanti;
- Sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronde e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- Apertura di abbaini o lucernai a giorno o vetrate di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tale apertura non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale le superfici di mq. 1.40;
- Demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- Sistemazione di parchi e giardini;

b) Intervento di conservazione tipologica consistente oltre che nelle operazioni di cui al precedente punto 3/A, nelle operazioni di:

- Sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne e interne;
- Sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne ed interne ;
- Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne previste dal R.E.

Negli interventi di conservazione tipologica non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione, delle aperture originali delle porte e delle finestre.

Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse che le superfetazioni che sono da demolire), la posizione dei collegamenti verticali esistenti anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione e le rampe.

4) L'intervento di ristrutturazione edilizia

E' rivolto 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. Tale intervento comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; e consiste, oltre che in quelle di cui ai precedenti punti 3/3 e 3/B, nelle seguenti operazioni:

- Modifica nella forma e posizione delle aperture originali delle porte e finestre;
- Modifica della posizione, della dimensione e della articolazione dei collegamenti verticali;
- Modifica della distribuzione interna.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno essere conservate gli allineamenti, le sagome planimetriche.

5) Intervento di ampliamento

1. Sono soggetti a CONCESSIONE , le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volume aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2. Essi consistono perciò:

- Nella giunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo), od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, terrazze, altane, pensiline, ecc);
- Nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

6) L'intervento di ristrutturazione urbanistica

E' rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolanti e della rete stradale.

CAPO IX PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 55 (Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)

Nell'"ampio cortile" e nel "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione nell'"ampio cortile" possono ammettersi costruzioni accessorie ad un piano per guardiola e simili, con limite mc. 100.

Art. 56

(Uso di distacchi tra fabbricati)

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi e rampe di accesso a parcheggio.

In ogni caso deve essere prevista una sufficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 57

(Igiene del suolo e del sottosuolo)

Non è permesso il gettito di nuove fondazioni di edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame o altro materiale putrido o insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Se il suolo sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido od esposto ad invasione di acque, anche soltanto per la oscillazione della falda sotterranea si munirà di sufficienti drenaggi il perimetro del fabbricato e in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con opportune intercapedini.

Art. 58

(Isolamento dell'umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A1 ed S 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 50 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, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi in cui al precedente art. 33.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 59

(Isolamento termico)

I muri esterni interessanti locali di cat. A e S1), dovranno avere non inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni, a cm. 30 se in muratura di tompagno a doppia fodera interposta camera d'aria o a blocchetti di lapille e cemento, a cm. 40 sin tufo. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ed una testa intonazata da entrambi le parti.

Sono consentite murature di spessore minore quando siano realizzate con materiali o tecniche particolari tali da ottenere una coibenza pari a quella di murature di mattoni pieni a due teste o a una testa, rispettivamente per i muri esterni e divisorii.

Art. 60

(Isolamento Fonico)

Negli edifici di una costruzione, nelle soprelevazioni, negli ampliamenti e nelle riforme di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) Solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.

I solai devono essere costruiti con materiali e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore a calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiori a 70 db. per frequenza tra 100 e 3000 Hz.

b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scala ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze tra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di db. 30 per le stesse frequenze.

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere il potere fono - assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze tra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere rumori (ascensori, impianti idro - sanitari di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. in sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficio Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali ed uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 61

(Prevenzione della condensazione del vapore)

Per limitare la formazione del vapore d'acqua sui muri e i solai, si dovrà provvedere ad adottare in ogni caso per l'interno gli intonaci a malta dicalce, escludendo gli intonaci a malta di cemento.

Art. 62

(Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o ubicato in chiostrine o cavedi o cassonetti ispezionabili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed in vista; sarà inoltre realizzata in materiale non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, P.V.C. ecc.).

Nel caso di copertura a terrazza, le acque saranno direttamente convogliate mediante le prescritte pendenze verso i bocchettoni corrispondenti alle pluviali, con esclusione di grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione.

Le pluviali cerreranno collegate alla fognature tramite pozzetto sifonato e con le modalità di cui all'art. 48.

Le pluviali ubicate in aree soggette a pubblico transito saranno realizzate in ghisa o in materiale di pari resistenza, per un tratto di cm. 2.50 dal suolo.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconcio o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediare provvisoriamente. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi entro i successivi cinque giorni, salvo deroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 63

(Latrine e tubi di scarico di materi luride)

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private condutture di materie luride a meno che l'area antistante non sia sottratta al pubblico transito e fatto salvo, comunque, quanto disposto all'art. 64.

Art. 64
(Fognature)

Gli scarichi delle acque bianche e nere devono essere convogliate, a mezzo di tubazioni e pozzetti muniti di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura pubblica, di dimensioni tali da garantire il libero scarico.

Nelle località prive di fognatura pubblica tali tubazioni devono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo l'articolo seguente, ed approvate di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario.

Le tubazioni e pozzetti vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbano servire, osservando le disposizioni impartite dall'U.T.C. in materia di dimensioni, pendenze, forma e qualità dei materiali.

Art. 65
(Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri)

1) La dove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stata ancora realizzata, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio.

La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in corsod'acqua ecc.).

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di ultimazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

2) Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su solo privato : debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m. 10 dai pozzi.

3) Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti : la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo) ; la fossa arobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica.

4) Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento intonacante con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati . Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefrabbicate, esse debbono però sottostare alla stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

5) Le bocche di accesso alle fosse debbono avere :

- una superficie non inferiore a mq. 0,60 ;

- un doppio chiusino (di lastra metallica, di pietra o di cemento) a perfetta tenuta.

6) Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata o essere disperse a scopo irrigatorio, purchè il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.

- La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati.

I pozzi neri, di profondità non superiore a 4 m, debbono avere un tubo di areazione, di diametro non inferiore a cm. 12, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini, non possono essere provvisti di sfioratori. I cosiddetti bottini mobili e fosse asportabili sono proibiti.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo statuto dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

Art. 66

(Pozzi, vasche e cisterne)

Per pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di m. 10.00 da fognature, bottini, concimaie, stalle, acquedotti, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi o simili.

Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di m. 20.00.

I pozzi devono essere costituiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento e con pareti rese comunque impermeabili e atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda ed immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di portello chiudibile. L'avvolgimento, potrà farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramezzo e meteoriche.

Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati.

Art. 67

(Impianti minimi)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno 1 servizio igienico completo di w.c. , bidet, doccia o vasca da bagno ; di una cucina, costituita di norma da un ambiente autonomo.

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di cm. 15, purchè aperte su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista nè parete nè infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendentemente di almeno 200 cmq. di sezione.

In uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi comunali a diverse unità, in numero proporzionato agli utenti e dotato di antilattina con lavabi.

Art. 68

(Bucatoi e stenditoi)

Lo spazio occorrente alla installazione ed alla manovra degli apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed al deposito della biancheria, sarà individuato in ambiente proprio o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare o nel

bagno e sarà sempre distinto e non accessibile dalla cucina. Non sono ammessi i bucati con accesso esterno su logge e simili anche se aperte su un solo lato o completamente schermate.

Gli stenditoi coperti sono consentiti esclusivamente nei sottotetti non abitabili; quelli scoperti sono consentiti a condizione che gli elementi di sostegno non siano permanentemente connessi alla struttura del fabbricato e che abbiano altezza non superiore a m. 1.80.

Art. 69

(Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali)

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita 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 dall'analisi dei Laboratori d'Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

In tutti gli alloggi dovrà essere prevista la possibilità di installare uno scaldacqua elettrico o a gas; nella posizione prescelta, per tale apparecchio dovranno per tanto essere predisposti attacchi alla energia industriale o a gas, la distribuzione dell'acqua calda sarà estesa a tutti i lavabi, alla vasca da bagno, al bidet, alla doccia, al lavello di cucina ed allo spazio destinato alla lavatura della biancheria.

Tutti gli scarichi devono avere la chiusura idraulica.

I w.c., inoltre, devono essere dotati di sifoni allacciati alla canna di ventilazione.

In tutti gli alloggi, oltre alla normale rete elettrica per l'illuminazione, dovrà essere di norma prevista la rete di energia industriale con almeno una presa in ogni ambiente e, comunque, nei punti più adatti alla installazione di apparecchi elettrodomestici.

Art. 70

(Impianto di sollevamento acqua)

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml. 24.00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acque (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di rievocarla in ogni tempo in relazioni alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art.71

(Impianto antenna collettiva TV)

Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna collettiva TV.

L'antenna sarà centralizzata per scala con canalizzazione indipendente per ogni alloggio. Non sarà ammessa la installazione di antenne singole per i fabbricati muniti di antenna collettiva.

Art. 72

(Ascensori)

L'impianto di ascensore deve essere previsto in tutti i fabbricati con due o più piani abitabili (oltre il piano terreno), con una portata minima della cabina pari a tre persone.

Negli edifici di oltre otto piani (oltre il piano terreno) , dovrà essere predisposto il vano per due ascensori e ne dovrà essere installato almeno uno ; negli edifici con sei piani abitabili o più (oltre il piano terreno) il numero di persone, servite da ogni cabina, non deve essere inferiore a quattro unità. Il vano ascensore non dovrà mai essere attiguo a camere da letto.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme vigenti in materia.

Art. 73

(Camere oscure, impianti termici)

Camere oscure, laboratori scientifici, ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quello per la sicurezza e la salubrità.

CAPO X

PRESCRIZIONE ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI ASCENSORI

Art. 74

(Copertura)

Gli edifici di altezza superiore a m. 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiali combustibile, laterizio, devono essere protetti inferiormente da spoletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 75

(Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 76

(Scale)

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 a quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1.10. Tale larghezza , se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di m. 1.20, quella dei pianerottoli di arrivo di m. 1.30, le alzate degli scalini non potranno superare i cm. 17.5. Ogni scala in edificio fino a 30 metri di altezza può servire fino a un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici di m. 17 a m. 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne a pozzo soltanto in edifici di altezza non superiore ai m. 14.

Art. 77

(Scale e bocche antincendio in edifici alti)

Ogni scala, in edificio superiore a m. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a m. 30 una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 78

(Canne fumarie)

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della terrazza o dal punto più alto del tetto ; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di m. 5.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Esse possono essere interne all'edificio od anche esterne, con le limitazioni di cui all'articolo 64 e a condizione che rispondano alle norme vigenti.

Art. 79

(Rinvio a leggi particolari)

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, ospedali e case di cura, industriale e impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO XI

ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art. 80

(Decoro 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, le attrezzature tecniche quali sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi per l'illuminazione stradale, le antenne Radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere in generale a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

In particolare è tassativamente vietato:

Realizzare opere o iscrizioni che nuocciano al decoro dell'ambiente, turbino l'estetica, alterino elementi architettonici e limitano la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o diritti di veduta; sistemare sulle pareti esterne anche non prospettanti in spazi pubblici tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non ne preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico; posare su pareti con preciso carattere architettonico; posare su pareti esterne tubazioni del gas, idriche, telefoniche, od elettriche, a meno che non siano allegate in appositi cassonetti ispezionabili, tali da costituire una idonea soluzione architettonica.

Art. 81
(Manutenzione)

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura e mantenimento dell'edificio, dei suoi accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoi accessori o pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine a tre mesi, decorso il quale i lavori eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 82
(Zoccolature)

Le parti basamenti delle facciate degli edifici devono presentare per un'altezza non inferiore a cm. 50, caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 83
(Coperture)

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere oltre che alla norma di buona costruzione di cui agli art. 83 e 84, a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Art. 84
(Barriere Architettoniche)

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione la ristrutturazione, la modificazione degli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per le opere di urbanizzazione in area e secondaria e subordinata all'adeguamento ed al rispetto della normativa vigente per la eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche, di cui alla circolare ministeriale LL.PP. 15/06/1968, Legge n° 118 del 30/03/1971, D.P.R. 27/04/1978 n° 384 e successive integrazioni e modifiche.

Il rilascio della concessione edilizia per i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, è subordinata all'adeguamento ed al rispetto della normativa vigente per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, di cui alla legge 9/01/1989 n° 13, legge 27/02/1989 n° 62 e D.M. 14/06/1989 n° 236.

Art. 85
(Elementi aggettanti)

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) Accetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggettanti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) Infissi con aperture verso l'esterno ad una altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiedi ed a m. 4.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a m. 6.00, o a m. 4.00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.00, dal piano di marciapiede o, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto a m. 3.50 da piano stradale.

Tali altezze vanno misurate, in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi gli aggetti non debbono sporgere sul suolo pubblico più di 1/10 della larghezza della strada.

I balconi totalmente chiusi (bow windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Non sono ammessi balconi chiusi ad una distanza dal confine laterale più vicino minore di m. 3.00 se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata; le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Non sono ammessi i balconi aggettanti o incassati di profondità media inferiore a m. 1.00 salvo che nelle zone A e B per le quali vincono le norme relative; sono sempre consentiti i balconi alla romana.

Art. 86

(Tende e inferriate)

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio della commissione edilizia, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

E' vietato collocare esternamente ad altezza minore di quella consentita per i balconi dal suolo pubblico inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane ed imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collegamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m. 2.20 dal suolo purchè il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 cm. e la strada sia dotata di marciapiede.

Art. 87

(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.

Le vetrine, le cornici, le insegne, le decorazioni fisse o mobili ecc. dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 cm. nelle strade munite di marciapiede e 20 cm. sotto i portici.

E' in facoltà dell'autorità comunale, su parere della commissione edilizia, di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni sia le figure, gli stemmi, gli emblemi ecc. in esse rappresentati.

L'installazione di qualsiasi elemento dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazioni e modifiche di marciapiedi, del piano stradale e che comunque richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ con le modifiche rese necessarie, a tutte le loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art. 88

(Apparecchi di illuminazione)

E' vietato collocare lampioni fissi nelle piazze, nelle vie di altezza inferiore a m. 4.50 dal suolo.

Sui marciapiedi e sotto i portici non carrabili l'altezza minima delle lampade, anche fisse, è ridotta a metri 2.20.

Le sporgenze dal vivo del muro non possono eccedere il metro.

Art. 89

(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.

I lati di aree, cortili, vie, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili e che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore di oltre 50 cm. vanno protetti con parapetti o idonee opere di riparo.

Art. 90

(Recinzioni)

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

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

La distanza delle recinzioni dal filo stradale è disciplinata per ciascuna zona, dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Art. 91

(Zone verdi e parchi)

Le zone verdi, i parchi e 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 caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

CAPO XII

PRESCRIZIONI VARIE

Art.92

(Norme tecniche di buona costruzione)

In relazione al disposto dell'articolo 2 della legge 25 novembre 62 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute negli articoli 3 e 4 della legge stessa e successive modificazioni.

In caso di contrasto con norme del presente regolamento si applica la più restrittiva delle norme stesse.

Art. 93

(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 e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

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

Art. 94

(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 va osservata la distanza minima di almeno 10 ml. misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 3.50 di lunghezza.

Art. 95

(Intercapedini)

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente lasciate completamente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 29.

Art. 96

(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.

Art. 97

(Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

Art. 98

(Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, non provvisti di portineria 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.

CAPO XIII

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 99

(Copertura a tetto)

La pendenza delle falde di tetto risponderanno alle caratteristiche dei materiali impiegati e alle condizioni climatiche. Comunque non si dovrà scendere al di sotto dei seguenti valori:

Lastre in lavagna40%;

Coppi, marsigliesi, tegole piane e simili.....35%;

Lastre continue in lamiera gregata, ondulata e simile.....10%.

L'inclinazione delle falde di norma non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato, gli impluvi, comunque, dovranno essere tutti portanti all'esterno.

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito bottino o botola stagna comunicante con il vano scala.

Art. 100

(Copertura a terrazzo)

Il solaio di copertura, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1.3$.

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà realizzato con doppia stratificazione di asfalto o altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali comunque da dare una garanzia almeno decennale.

Sarà posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili in particolare lungo i parapetti, attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando la indipendenza del manto del sottostante solaio e consentendo al manto possibilità di dilatazione termica.

saranno del pari impermeabilizzati e muniti di scarichi delle acque i pavimenti dei locali adibiti a cabine idriche e lavatoi.

Le pendenze del manto di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiano per la pavimentazione di terrazze praticabili.

Qualora tale pavimentazione sia realizzata in lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzato.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra il solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con solaio sottostante impermeabilizzato con risvolto di asfalto da 8 mm. e provvisto di adeguato solino e copertura. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm.

Art. 101

(Cornicioni)

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto che di copertura a terrazza, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata alle esigenze del clima ed alle caratteristiche costruttive dei prospetti e degli infissi, salvo che intonaci a rivestimenti esterni non vengano adeguatamente protetti da apposite vernici impermeabilizzanti (siliconiche e simili).

Art. 102

(Bordature di terrazze, balconi ecc.)

Le superfici esterne e interne di parapetti pieni, di muretti di bordi di terrazze, di balconi, di pensiline, ecc. dovranno essere costituite da materiali durevoli ed impermeabili, con tassativa esclusione di intonaci comuni a calce.

Art. 103

(Balconi, pensiline e aggetti)

Pensiline, balconi e aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti, su tutti i lati, di gocciolatoio.

Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti od alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco della parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere a quota inferiore di almeno cm. 5 rispetto al pavimento dell'ambiente interno adiacente.

Art. 104

(Ringhiera)

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di metri 1,05 da misurarsi in corrispondenza della quotapiù alta del pavimento. Le maglie delle ringhiere avranno distanza massima di cm. 12.

Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a Kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolati.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 e non più di 8 cm. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm.

Art. 105

(Copertine e soglie)

L'aggetto di copertine e soglie, dalla superficie verticale finita, non sarà inferiore a cm. 4 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni saranno tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete.

Art. 106

(Parapetti di finestre)

Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere altezza minima di m. 0.90 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paretina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Art. 107

(Intonaci esterni)

Sulle pareti esterne sono comunque esclusi intonaci costituiti da calce idrata. Intonaci comuni a calce sono da escludere sempre in luoghi di passaggio collettivo. In particolare sarà escluso l'uso di intonaci comuni a diretto rivestimento delle superfici in calcestruzzo armato e comunque su tutte le superficie particolarmente esposte agli agenti atmosferici e non adeguatamente protetto.

Art. 108

(Murature in vista e rivestimenti esterni)

I giunti delle cortine di mattoni e di altri materiali naturali od artificiali, dovranno di norma essere stilate con malta bastarda o cementizia. Eventuali murature in vista o rivestimenti di materiale comunque poroso, dovranno essere sottoposti a trattamenti particolari che assicurino la durevole impermeabilità all'acqua.

Art. 109

(Rivestimenti interni)

Tutte le pareti dei locali destinati ai servizi igienici ed al lavatoio, nonchè le pareti attrezzate delle cucine, dovranno essere rivestite fino all'altezza di m. 1.50 con materiale impermeabile e resistente all'uso di detersivi ed abrasivi.

Art. 110

(Tinteggiature)

La tinteggiatura di pareti esterne intonacate sarà ottenuta con vernici specifiche per esterni con esclusione di tinteggiatura a tempera. La tinteggiatura a calce è ammessa solo se di colore bianco. Le strutture e le pareti in vista in calcestruzzo saranno trattate con vernici idrorepellenti. Nell'uso di tinteggiatura a calce o a tempera in ambienti interni saranno usati sempre adeguati fissativi.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi.

Art. 111

(Sistemi di prefabbricazione ammessi)

Per le costruzioni che saranno realizzate con il sistema costruttivo basato sulla prefabbricazione, varranno le "Norme di accettazione, esecuzione e collaudo" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.

CAPO XIV

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONE PARTICOLARI

Art. 112

(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.

Art. 113

(Locali per allevamento e ricovero animali)

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie (R.D. n. 1265 del 27.07./34), e alle previsioni dello strumento urbanistico e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

In ogni caso, stalle e concimaie non sono ammesse nelle zone residenziali, con le differenziazioni previste dallo strumento urbanistico.

Salvo il rispetto dei maggiori valori eventualmente previsti dalle norme specifiche dello strumento urbanistico, le stalle non potranno essere realizzate a distanza inferiore a m. 20.00 dagli edifici e a m. 15.00 dai confini; le concimaie a distanza inferiori a m. 10.00 dagli edifici e a m. 5.00 dai confini.

Art. 114

(Impianti per lavorazioni insalubri)

Gli impianti per la lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle Leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità delle disposizioni del citato Testo Unico, alle previsioni dello strumento urbanistico sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

CAPO XV

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 115

(Norme Generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art 116

(Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire, negozi padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie a completamento di edifici esistenti viene concessa se essi consistono 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, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta la opportunità.

Art. 117

(Aree a verde scoperte)

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiandate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 118

(Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a quella indicata nello strumento urbanistico in relazione alla destinazione d'uso e di zona e, comunque, in misura pari a quella minima indicata dalla legge 1150/42, come modificata dalla legge 122/89.

Spazi per parcheggio devono 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 ed anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 119
(Protezione dell'ambiente)

L'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale.

CAPO XVI
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

Art. 120

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo art. 28 L.R.C. 20/03/82 n° 14)

Il proprietario o che ne abbia titolo 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 agli altri documenti di rito, un atto reso davanti al segretario comunale o notaio, nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1)- Relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- 2)- Stralcio del Piano Urbanistico Generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- 3)- Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione;
- 4)- planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- 5)- Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- 6)- Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici;
- 7)- Relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- 8)- devono essere rilevate, inoltre:
 - La giacitura degli strati e la loro potenza fino alla profondità di 20 - 40 metri, sulla base di indagini dirette e indirette;
 - Caratterizzazione geotecnica dei terreni mediante prove di laboratorio in sito;
 - Andamento della falda idrica mediante indagine diretta;
 - Caratterizzazione sismica dei terreni.

Ove necessario deve effettuarsi una analisi della stabilità dei versanti con idonei controlli topografici, inclinometrici e piezometrici.

La relazione generale, corredata dai disegni e carte, illustra il piano delle indagini eseguite e le risultanze dando una chiara visione delle caratteristiche geologiche e geotecniche.

Art. 121

(Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge 29/07/1964 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;
- c) Il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) L'impiego ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in danaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- 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;
- f) Il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 113 del presente regolamento.

Art. 122

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

Le norme di attuazione del piano fissano per ciascuna zona la percentuale di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

In sede di lottizzazioni convenzionate la ripartizione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare la destinazione prevista dalle norme di attuazione.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui nell'ambito della lottizzazione non ricadono opere di urbanizzazione secondaria, o vi ricadono solo in parte, o, comunque, la semplice cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, i proprietari versino una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, come può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere, fino alla concorrenza totale delle superfici che i proprietari sono tenuti a cedere.

In ogni caso i proprietari sono tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (o somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi).

La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi da porre a carico dei proprietari è determinata con apposita delibera consiliare.

Art. 123
(Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo contemporaneamente 3 (tre), delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di Convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Sezione Provinciale del Comitato di controllo Regionale, il Sindaco, provvede a chiedere il visto di conformità alla Amm.ne Provin.le ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 20/03/1982 n° 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

Intervenuto detto visto di conformità, nonché l'approvazione della delibera consiliare, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante o del consorzio.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia vistata dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario o al consorzio.

Art. 124
(Validità delle autorizzazione per le lottizzazioni)

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni.
Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 125
(Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetto relativo. Esecuzioni, controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria, e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 3 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 all'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 126
(Penalità per inadempienza da parte del lottizzante)

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e poste a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

Art. 127

(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.

Art. 128

(Concessione nella lottizzazione)

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificio nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Il contributo di cui all'art. 3 e 5 della Legge 28/01/1977 n° 10 verrà determinata con apposita delibera comunale, ai sensi del citato art. 5

CAPO XVII

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 129

(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 il termine di 90 giorni 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 del Consiglio Comunale è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica prorogabili per altri 30 a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo ove i proprietari intendano 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 alla 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 completo degli elaborati indicati all'art. 73 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

CAPO XVIII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 130

(Deroghe)

Il sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di Attuazione del Piano limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 Dic. 55 n° 1357, e della Legge Regionale n° 14/82 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 131
(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate della ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 132
(Mancanza dell'ufficio Tecnico Comunale - Tecnico di fiducia dell'Amministrazione)

Ove nell'organismo del Comune non sia previsto un ufficio Tecnico Comunale, le funzioni a tale ufficio attribuite sono svolte da un tecnico di fiducia dell'Amministrazione.

Le funzioni del tecnico di fiducia sono regolate con convenzione con l'Amministrazione Comunale.

I tecnici di fiducia debbono essere iscritti ad albi professionali.

Art. 133
(Definizione di opere abusive o in parziale difformità)

Si definiscono opere abusive:

- a)- Le opere eseguite in assenza di concessione o di autorizzazione;
- b)- Le opere eseguite in totale difformità della concessione o autorizzazione che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione;
- c)- Le opere che comportano l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;
- d) Le opere costituenti variazioni essenziale al progetto approvato secondo la definizione di cui all'art. 8 della legge 28/02/1985 n° 47 e sue successive integrazioni e modificazioni;
- e)- Le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle Leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Sono considerate opere in parziale difformità alla concessione o autorizzazione tutte quelle non rientranti nella casistica del comma precedente, ma comunque non rispondenti al progetto approvato, con esclusione di quelle definite interne per le quali, ai sensi dell'art. 23 della Legge 28/02/1985 n° 47 non è richiesta la concessione od autorizzazione.

Art. 134

(Sanzioni amministrative)

Alle opere abusive eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali si applicano le sanzioni di cui all'art. della Legge 28/02/1985 n° 47, 23/12/94 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora le dette opere riguardino la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 31 della Legge 457/78, o immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1/06/39 n° 1089 e 29/06/39 n° 1497, o immobili ricadenti nelle zone omogenee di cui al D.M. 2/04/1968, si applicano le sanzioni di cui all'art. 9 della legge 28/02/1985 n° 47.

Alle opere abusive eseguite senza autorizzazione o in difformità di essa si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della Legge 28/02/1985 n° 47.

Alle lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio le sanzioni di cui agli art. 18 e 19 della Legge 28/02/1985 n° 47.

Qualora ricorrono gli estremi dell'annullamento della concessione e non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la rimessa in pristino, si applicano le sanzioni di cui all'art. 11 della Legge 28/02/1985 n° 47.

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione si applicano le sanzioni di cui all'art. 12 della Legge 28/02/1985 n° 47.

Alle opere abusive eseguite su suoli di proprietà dello stato di enti pubblici si applicano le sanzioni di cui all'art. 14 della Legge 28/02/1985 n° 47.

Gli atti giuridici sia pubblici che privati aventi per oggetto edifici o loro parti la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della legge 28/02/1985 n° 47 sono nulli ove in essi non risultino gli estremi della concessione edilizia o della concessione in sanatoria.

Gli atti giuridici sia pubblici che privati aventi per oggetto sono nulli ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui al 2° comma dell'art. 18 della Legge 28/02/1985 n° 47 e sue successive integrazioni e modificazioni.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17/08/1942 n° 1150 integrata dalla Legge 6/08/1967 n° 765, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti ne di contributi o altre previdenze dello stato o enti pubblici. il contrasto deve riguardare violazione di altezze, distacchi, o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte; ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 135

(Sanzioni penali)

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3/3/34 n° 383.

Le inosservanze alle norme igienico edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n° 1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene e salvo che il fatto costituisca un più grave reato fermo restando le sanzioni previste dal precedente art. 96 bis, si applica:

a)- L'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente Legge, dalla legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;

- b) L'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzioni dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) L'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. la stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione;
- d) L'azione penale relativa alle relazioni edilizie rimane sospesa finchè non siano esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al presente capo;
- e) Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego della concessione in sanatoria, l'udienza viene fissata d'ufficio dal Presidente del Tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo della presentazione del ricorso;
- f) Il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 136

(Entrata in vigore del regolamento)

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

CAPO XIX

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 137

(Opere già autorizzate)

Le opere di qualsiasi genere già autorizzate debbono avere inizio entro 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento ed essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio.

Trascorsi tali termini le opere, anche se già autorizzate sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 138

(Occupazioni del suolo pubblico)

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

Art. 139

(Depositi di materiali nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 140
(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, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 141
(Antenne, Radio e T.V.)

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio o televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 142
(Autorimesse private, lavanderie ecc.)

Le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 100, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco, su motivata istanza e sentita la Commissione Edilizia.