

Comune di Roccamontepiano

Provincia di Chieti

REGOLAMENTO EDILIZIO

*LEGGE REGIONALE 12.04.1983 N. 18 ART. 16 nel testo
coordinato con la L.R. 27.04.1995 N.70 e successive modifiche ed integrazioni*

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 20.05.1999 e modificato con delibera di C.C. n. 19 del 17.06.1999 e ulteriormente modificato con delibera C.C. n. 36 del 16.11.2000

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art.1 (Ambito di applicazione)

Il Regolamento Edilizio ha per obiettivi gli indirizzi di cui al comma primo lettera a) e b) dell'Art. 16 L.R. 12.04.1983 n. 18 così come modificato dal testo della L. R. 27.04.1995 n. 70. La disciplina edilizia si applica :

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ;
- all'attuazione diretta dei piani urbanistici;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale , ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole .

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 e della legislazione regionale e comunale in materia .

Per qualsiasi altra attività di modificazioni di beni immobili che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio del Comune si applicano le Leggi regionali e statali segnatamente:

- la Legge 17 agosto 1942, n.1150 - modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n.765 , successive modifiche ed integrazioni ;
- la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche;
- la legge 05.08.1978 n. 457 ;
- la legge 02.02.1985 n. 47 e successive modifiche ;
- la Legge Urbanistica Regionale n. 18/83 nel testo coordinato con la L.R. n. 70 /95 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legislazione regionale in materia di territorio ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione in materia antisismica (L. 64/74 e L.R. 138/ 96) ;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici (L. 10/91) ;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia ed ambientale ;
- la legislazione sull'antiquamento;
- la legislazione sulla fruibilità degli edifici;
- la legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.2 (Efficacia)

Il presente Regolamento edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. 18/83 nel testo coordinato con la L.R. n. 70 /95 e successive modifiche ed integrazioni;

Ai fini della salvaguardia delle norme della presente disciplina nei confronti di domande ed istanze per il rilascio di concessioni edilizie, ed autorizzazioni, si applicano le disposizioni di cui all'art. 57 della L.U.R. 18/83 nel testo coordinato con la L.R. n. 70 /95 e successive modifiche ed integrazioni; Le presenti norme si applicano in quanto non contrastanti con norme imperative di rango regionale o statale.

CAPO II

CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - ESAME PROGETTI

Art.3

(Opere ed attività soggette a concessione edilizia)

Il proprietario dell'area o chi ne abbia titolo che intenda nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, deve richiedere apposita concessione al Sindaco, nei modi di cui al presente regolamento.

Esemplificativamente, sono soggette a concessione le seguenti attività:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primarie e secondarie, eseguite anche da privati o società concessionarie, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune e quello di scavi, rinterri, costruzione di muri di sostegno e di rilevati in genere, nei suoli pubblici e privati o negli esterni di edifici esistenti;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, le sopraelevazioni, le ricostruzioni anche parziali;
- e) cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, salvo disposizioni contrarie del regolamento cimiteriale comunale ;
- f) mutamenti di destinazione d'uso dei locali e degli edifici, con opere edilizie;
- g) campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti per il tempo libero;
- h) impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, ove non esenti per specifica normativa;

Le procedure per il rilascio della concessione edilizia sono inoltre disciplinate dalle norme di cui alla Legge 23.12.1996 n. 662 art. 2 comma 60.

Art. 4

(Attività soggette ad autorizzazione)

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi che per la loro natura non trasformano l'assetto del territorio e degli insediamenti urbanistici ed edilizi. Rientrano tra tali interventi le seguenti attività:

- a) gli interventi di cui all'art. 30 lett. d della L.R 18/83 nel testo coordinato con la L.R. n. 70 / 95 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche
- c) l'abbattimento di alberi nei parchi o nei giardini privati e nei complessi alberati di valore ambientale;
- d) la costruzione e la trasformazione di vetrine, il collocamento di insegne, di mostre, di cartelli e di affissi pubblicitari, di indicatori e di lumi, la costruzione di monumenti, di tettoie e di pensiline, di verande e di tende all'esterno degli edifici, anche se provvisorie, aggettanti sul suolo pubblico o aperti o prospettanti in luoghi pubblici;

L'autorizzazione non può essere concessa per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore; per quanto attiene agli edifici aree ed immobili, vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089 e della Legge 29.06.1939 n. 1497, la stessa autorizzazione può essere concessa previo nulla osta dell'autorità preposta.

La domanda di autorizzazione redatta in bollo, va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnico-descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della legge n. 94/1982 .

Art.5

(Attività non soggette a concessione e autorizzazione)

Alcuna autorizzazione è richiesta per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 30, comma primo lett. a) della L.R. n. 18/83 come modificata dalla L.R. n. 70 / 95 sui beni immobili, fatte salve le autorizzazioni previste da Leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologiche e da Leggi antisismiche. Tra tali opere sono indicativamente compresi gli interventi per le riparazioni, rinnovamento e sostituzione senza modifiche di infissi esterni, delle grondaie, dei pluviali, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni

interne ed esterne, la tinteggiatura degli ambienti interni e la verniciatura degli infissi interni ed esterni, le riparazioni e gli ammodernamenti di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione d'uso ex novo di locali per i servizi igienici e tecnologici.

Non sono altresì soggetti ad autorizzazione le opere di cui alla legge 662/96 art. 2 comma 60 e quelle di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione .

Art.6 (Progettisti e costruttori)

La progettazione degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica deve essere effettuata da professionisti del settore, cioè da ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi o periti iscritti nei rispettivi Albi Professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

Il costruttore, in particolare per l'esecuzione di strutture in c.a., deve essere debitamente abilitato e deve avvalersi di un tecnico che può assumere la responsabilità dell'opera.

Art.7 (Richieste di concessione, autorizzazione edilizia e d.i.a. e allegati a corredo della domanda)

La domanda di concessione o autorizzazione di cui agli art. 3 e 4, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco e deve contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le Leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) codice fiscale del richiedente e del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome, il domicilio e il numero di codice fiscale del Direttore dei Lavori e del costruttore e di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti. Le persone giuridiche sono rappresentate come per legge.

La domanda di concessione deve essere corredata da:

- 1) Titolo del diritto del richiedente sull'area che si intende assoggettare ad interventi (da presentare prima del rilascio della concessione edilizia);
- 2) Stralcio del Piano Regolatore Generale o del Piano Particolareggiato (se esistente), con l'ubicazione dell'area oggetto d'intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno di metri 100;
- 3) Estratto di mappa o tipo di frazionamento. (Solo per le nuove costruzioni);
- 4) Planimetria catastale aggiornata in rapporto 1:1000 e 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 30 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 5) Documentazione fotografica dello stato di fatto; (Solo per interventi su fabbricati esistenti)
- 6) Planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata;
- 7) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - Destinazione d'uso dei locali;
 - Quote planimetriche ed altimetriche;
 - Dimensione delle aperture;
 - Indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - Ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - Ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato) e degli scarichi;
 - Strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
 - Nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordone, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametro delle condotte, ecc.);
 - I 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.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule in rapporto 1:50.

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 destinazione degli stessi;

8) Disegni quotati, normalmente, in rapporti 1:100 di sezioni dell'opera messi in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

9) Disegni a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i 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 quelle delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

10) Particolari di piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione a terra;

11) Documentazione delle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) delle quali anche, accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico e privato, e le caratteristiche funzionali;

12) 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;

13) Disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza tratteggio le murature che si intendono conservare, con tratteggio grigio le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare senza tratteggio le murature conservate con tratteggio grigio quelle demolite e con campitura nera quelle nuove.

In caso di strutture da sostituire queste devono essere indicate con opportuno retino. I Prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguite nella stessa scala e non a medesima grafia;

14) Relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico,

l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere in fondazione ed in elevazione,

i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, ecc.)

Gli elaborati grafici devono essere redatti in formato U.N.I. e raggruppati in elaborati unitari.

Sia per le opere la cui approvazione si esaurisca nell'ambito comunale, sia per le opere la cui approvazione non si esaurisca nell'ambito comunale, sono necessarie almeno due copie.

La domanda di concessione, corredata dai documenti sopra elencati, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale rilascia al richiedente una ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla pratica ed il nominativo del responsabile del procedimento.

Il Responsabile del procedimento, entro i 15 giorni successivi, comunica all'interessato gli eventuali rilievi e richiede integrazione dei documenti che ritenga necessari.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai documenti di cui ai precedenti punti 2,4,5,7,14.

Le denunce di inizio attività devono essere complete dei documenti di cui ai precedenti punti 2,4,7,14, oltre alla asseverazione prevista dalla L. 662/96.

Art.8

(Procedura per l'istruttoria dei progetti)

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio Tecnico Comunale comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento (L. 241/90).

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione delle stesse.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento ne cura l'istruttoria, redigendo una relazione tecnico giuridica sull'intervento richiesto, effettuando la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e richiedendo entro il termine suddetto, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta al Responsabile del Servizio, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il termine di cui al terzo comma, può essere interrotto una sola volta, se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento, formula la proposta al Responsabile del Servizio, per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

Art. 9

(Opere non soggette al parere della commissione edilizia)

Non sono soggette al parere della commissione edilizia:

- 1 - le opere di cui all'art. 2 comma 60 soggette a denuncia di inizio attività (Legge 662/96);
- 2 - le opere soggette ad autorizzazione edilizia ;

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO E DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Art.10

(Commissione Edilizia - Composizione)

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

- 1) dal Sindaco o da consigliere o assessore suo delegato, che la presiede;
- 2) dal Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario;
- 3) da due consiglieri comunali designati dal consiglio comunale: di cui uno su designazione della minoranza ; questi resteranno in carica per tutto il periodo di durata della legislatura e /o fino a revoca da parte del consiglio comunale;
- 4) da 2 esperti nelle discipline ambientali, di cui 1 scelto tra una terna di ingegneri e architetti proposta dagli Organi provinciali;

Il Responsabile del procedimento, se diverso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, partecipa alle riunioni della Commissione fungendo anche da segretario verbalizzante e con funzioni meramente consultive senza diritto di voto. In assenza la funzione di segretario verbalizzante è esercitata da altro dipendente comunale indicato dal Presidente.

I commissari di cui al punto 4) durano in carica quattro anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla sostituzione.

Ai componenti la Commissione è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello spettante ai Consiglieri Comunali per le sedute del Consiglio Comunale.

Art.11

(Compiti della Commissione Edilizia)

La commissione esprime il parere di valore consultivo:

- a) sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- b) sui progetti del P.R.E., sui Piani Particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) Opere soggette a concessione, loro varianti ove non riconducibile alla L. 662 art. 2 c. 60;
- d) su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semi permanenti o provvisori qualunque destinazione abbiano solo se soggetti a concessione edilizia;
- f) sul rinnovo di concessioni edilizie limitatamente alle costruzioni ove non sia stato completamente individuato il volume, la superficie e la sagoma;
- g) sulla revoca ed annullamento delle concessioni edilizie.

La Commissione esprime parere consultivo anche sul valore architettonico, sul decoro, e sull'ambientazione delle opere proposte, nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

In casi di proposte progettuali non specificatamente disciplinate da norme di Regolamento edilizio e N.T.A. la commissione edilizia si pronuncia con proprio parere che diventa direttiva per successivi casi analoghi.

Art.12

(Adunanze della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale almeno una volta al mese, ove ci siano pratiche da esaminare, e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario. La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto.

L'adunanza è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno dei membri, tra i quali il Presidente oltre il Tecnico Comunale.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza di voti dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Questi designa di volta in volta tra i Commissari il relatore per i singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti, durante le adunanze, i progettisti delle opere sottoposte al suo esame.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare all'esame, alla discussione e alla votazione relativa.

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

I verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro o devono contenere i dati sulla valida costituzione della riunione, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti e le eventuali dichiarazioni che i Commissari intendono far risultare dai verbali stessi.

Questi sono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione viene succintamente riportato su copia del progetto con sottoscrizione del presidente

Art.13

(Determinazioni del Responsabile del Servizio sulla domanda)

Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguirle a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

La concessione edilizia è rilasciata previa acquisizione da parte dell'Ufficio Tecnico dell'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art.2 della L.R. 138/96 per le opere rientranti nella competenza di detta Legge regionale.

Viene integralmente richiamato l'art.9 della Legge 28.1.77, n°10.

Per le attività esonerate dal contributo per il rilascio della concessione vengono altresì richiamati i precetti sull'edilizia convenzionata di cui agli artt. 7 e 8 della suindicata Legge n. 10 del 1977.

La concessione edilizia è rilasciata in originale, corredata da un esemplare dei disegni approvati e vistati dal Comune, al momento della pubblicazione.

La concessione non esonera dal rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano l'attività concessa e lascia impregiudicati i diritti dei terzi.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi elaborati progettuali, della domanda e del parere della Commissione Edilizia e può ricorrere se

essa sia in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Responsabile del Servizio sulla domanda di concessione va, inoltre, notificata all'interessato entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti integrativi richiesti.

Scaduto il termine indicato, senza che l'Ufficio Tecnico comunale si sia pronunciato, possono applicarsi i poteri sostitutivi della Provincia nelle forme e con le modalità di legge.

Art.14 (Prescrizioni particolari)

La concessione edilizia rilasciata, a firma del Responsabile del Servizio e previo parere del medico della A.S.L. , deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale .

Copia della concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Art. 15 (Oneri concessori)

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla concessione edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato, sulla base di parametri prestabiliti, con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla tesoreria Comunale è documentato mediante titolo d'incasso rilasciato al concessionario.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dall'art. 11 della L. 10/1977, dall'art. 47 della L. 457/1978 e dalla L. 25/1980, sono così disciplinate con apposite delibere di C.C..

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fidejussione (bancaria o assicurativa), da allegare agli atti depositati in Comune.

Art. 16 (Rilascio della concessione)

Per il rilascio della concessione occorre presentare agli uffici comunali la seguente documentazione :

- autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;
- ricevuta del versamento degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;
- ricevuta del versamento degli oneri, se dovuti, per lo smaltimento e il trattamento dei rifiuti, e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione;

Al rilascio della concessione edilizia, mediante notifica all'interessato, ottempera il Responsabile del Servizio con provvedimento scritto, dopo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia e Urbanistica, e della proposta del Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 8 del presente regolamento, sempre che il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizia.

Prima del rilascio della concessione il Responsabile del procedimento comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere-proposta espresso sul progetto, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di sei mesi per il ritiro della Concessione, decorso il quale ripresentare l'istanza.

Tale comunicazione non costituisce autorizzazione ad edificare e non è pertanto assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.

Nell'atto di Concessione vanno, infatti, indicati i documenti attestanti i requisiti di Legge per l'esenzione totale o parziale del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

Entro sessanta giorni dalla richiesta di concessione ad edificare, il Responsabile del Servizio è tenuto a comunicare all'interessato, l'eventuale rifiuto, e la motivazione dello stesso.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, si applicano le disposizioni di Legge di cui all'art. 2 comma 60 della L. n. 662/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole è subordinato agli adempimenti di cui al Titolo VII, della L.R. n. 18/83 come modificato dalla L.R. n. 70/95

Il Responsabile del Servizio nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione Edilizia ed Urbanistica, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

Art. 17 (Notifica della Concessione)

Dalla data di notifica della comunicazione di cui all'articolo precedente, entro dodici mesi, il richiedente dovrà effettuare il pagamento degli oneri concessori e presentare gli atti richiesti.

Dopo aver riscontrato la validità degli atti e dei documenti richiesti, Il Responsabile del Servizio rilascia la Concessione mediante notifica a mezzo del messo comunale.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione corredata, nei casi previsti, da copia della "Convenzione" o dello "Atto d'obbligo unilaterale", viene allegata alla concessione e restituita all'interessato.

Art. 18 (Pubblicità della Concessione)

L'avvenuto rilascio della concessione viene reso pubblico con l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa e chiunque, in ogni momento può prenderne visione presso gli uffici comunali, o richiederne copia nelle forme di Legge.

Art.19 (Validità della concessione edilizia)

Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati la stessa decade autonomamente ed occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate devono essere completate entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 18/83 come modificato dalla L. R. n. 70/1995. Per i lavori non ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda di nuova concessione edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata. La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa, su domanda documentata dal titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art. 4 della legge n. 10/1977.

La concessione edilizia è irrevocabile e può essere trasferita solo per atto che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, nel qual caso deve essere richiesta voltura che non modifichi i termini di validità, di decadenza e di destinazione d'uso fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Nel caso di trasferimento per atto di "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune, che potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Art.20 (Varianti al progetto)

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare istanza di variante i relativi elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati, adeguatamente descrittivi delle variazioni apportate;

tali documenti saranno assoggettati alla procedura di approvazione prevista per il progetto originario.

La determinazione del Responsabile del Servizio, sul progetto di variante non modifica i termini di validità e di decadenza previsti nell'atto di concessione originario.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante, non debbono essere ripresentati. Si dovrà verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificazioni e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni e/o nulla osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per quanto attiene alla realizzazione di varianti valgono le disposizioni dell'art. 15 della legge 47/85 dove l'approvazione delle varianti in corso d'opera al progetto autorizzato che non alterino la forma e la localizzazione dell'edificio che non incidano sulla sagoma sulle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso, può essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, anche tramite D.I.A. nei casi compatibili.

Art. 21

(Decadenza e annullamento della concessione edilizia)

La concessione o l'autorizzazione decade se entro dodici mesi dal rilascio, i lavori non sono stati iniziati; in tal caso l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

La decadenza si verifica altresì quando le opere non siano state ultimate nel termine di validità complessiva della concessione o autorizzazione, o in presenza dell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla Legge 765/1967.

La concessione o l'autorizzazione edilizia è annullata:

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

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

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

Art. 22

(Concessioni edilizie in deroga)

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale salvo quanto disposto dal D.P.R. 18.04.1994 n. 383 e dell'art. 81 del D.P.R. 24.01.1977 n. 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche, ed ai servizi sociali di interesse generale.

La Commissione edilizia ed urbanistica deve specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della concessione edilizia in deroga.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni, la domanda di Concessione Edilizia in deroga, viene deliberata dal Consiglio Comunale il quale nel caso decida favorevolmente da anche mandato al Responsabile del Servizio per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate Concessioni edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, ne ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, gli indici di occupazione del suolo, i distacchi dai confini e tra edifici.

Art. 23

(Variazioni essenziali al progetto approvato)

Sono da considerarsi eseguite in variazione essenziale rispetto al progetto approvato, gli interventi edilizi che comportino, distintamente:

a) un incremento dell'Area (Ao) non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata

b) un incremento della Superficie d'involuppo (Si) del fabbricato, tale che :

- non sia inferiore al 12% nè superiore al 25% di quella autorizzata;

- non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;

- non alteri il rapporto Ao/Si oltre ai limiti derivanti dall'incremento della superficie d'involuppo;

c) mutamento alle destinazioni d'uso autorizzate, comprese tra il 10 % e il 20% della Superficie edificabile (Se) autorizzata, e che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2.04.1968 n. 1444;

d) incrementi della superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani ;

e) aumento dell'altezza dell'edificio di misura non inferiore a metri 1.5 e non superiore a metri 2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani ;

f) riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore ad 1/4 rispetto a quella prescritta ;

g) mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazioni da quelli descritti alle lettere b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. n. 70/95, in quelli di cui alla successiva lettera e dello stesso articolo ;

h) violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali.

Non devono, invece, ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti dal presente articolo, esclusivamente sulla entità della superficie utile di servizi ed accessori, né quelli attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi od in aree protette nazionali o regionali, sono considerati in totale difformità dal progetto approvato.

Art. 24

(Totale difformità dal progetto approvato)

Sono da considerarsi eseguite in totale difformità dal progetto approvato:

a) interventi costruttivi che comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, distintamente per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, relazionali o di destinazione d'uso, rispetto a quello, tali da modificare in maniera consistente e, comunque, oltre i limiti stabiliti dal precedente articolo:

- L'Area occupata (Ao) o il Volume (V);

- la superficie di involuppo (Si);

- la localizzazione oltre l'Area insediabile (Ai);
 - le altezze;
 - gli spazi liberi interni o di pertinenza;
 - la destinazione d'uso, se in contrasto insanabile con le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle relative norme;
- b) Volumi edilizi che, pur rientranti nei limiti stabiliti dal richiamato secondo comma del precedente art. 5, comportino la realizzazione di un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonoma utilizzazione, rispetto a quello oggetto della concessione;
- c) interventi di trasformazione urbanistica del suolo oltre i limiti fissati nei relativi atti amministrativi di concessione, autorizzazioni, nulla-osta o pareri vincolanti.

Art. 25

(Parziale difformità dal progetto approvato)

Sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui ai precedenti artt. 23 e 24, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti.

In ogni caso sono da escludere da tale fattispecie le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino nei termini suindicati, carattere, ubicazione, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi o soggetto a D.I.A. in variante al progetto originario, purché siano pienamente rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla concessione, si applicano le disposizioni dell'art. 12 della L. 47/85.

Le spese relative alla esecuzione della demolizione in danno sono eseguibili sulla base delle norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.04.1910 n. 639.

In materia di responsabilità per le opere difformi si applicano le disposizioni di Legge di cui all'art. 6 della L. 47/85 nel testo in vigore.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Responsabile del Servizio applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità alla concessione .

Art. 26

(Utilizzazione abusiva di costruzioni)

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Sindaco è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale e dell'autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirla l'utilizzazione .

CAPO IV

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 27

(Inizio lavori. Punti di linea e di livello. Allacci fognature ed acquedotto)

Almeno 15 (QUINDICI) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto.

Entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può invitare l'Amministrazione a provvedere e trascorsi 60 (sessanta) giorni dall'invito può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo di raccomandata.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Art. 28

(Direttore dei Lavori e costruttore)

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare all' Ufficio Tecnico Comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori e il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei Lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all' Ufficio Tecnico Comunale, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili nei modi di legge.

Art. 29

(Ordine di cantiere)

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di Legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori, (R.D. 14.04.1927, n. 530; D.P.R. 27.04.1955 n. 547; D.P.R. 7.01.1956, n. 164; D. L.vo n. 494 del 14.08.1996), nonché alle disposizioni di altre Leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati .

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni, deve assicurare la pulizia delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e delle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato o mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In esso e per esso devono essere adottate ogni misura cautelare per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre agli estremi della concessione o autorizzazione.

Art. 30

(Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico)

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta domanda al Sindaco, fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 30 (trenta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 31 (Ultimazione dei lavori)

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità e/o di proroga della concessione stessa secondo quanto disposto dall'art. 60 della L.R. n. 70/1995.

La non ultimazione dei lavori entro il termine stabilito viene normata da quanto disposto all'art. 19 del presente Regolamento.

Art. 32 (Mappa degli asservimenti di aree)

Presso l'U. T. C. è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, da aggiornarsi sulla base delle concessioni rilasciate.

All'atto della presentazione della domanda di concessione, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti, indicando con esatta grafica, le opere progettate e le aree opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

Tali indicazioni dovranno essere riportate sugli elaborati degli strumenti urbanistici. All'ultimazione dei lavori edifici e relative aree vengono controllati alla presenza del titolare della concessione e riportati definitivamente, con segno indelebile, sulle mappe catastali di cui al precedente comma.

Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora interessino aree già utilizzate per precedenti costruzioni nel computo degli indici e parametri urbanistico-edilizi.

Art. 33 (Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia)

Ai sensi dell'art. 4 della legge n. 47 del 28.02.1985, nonché degli artt. 8-9-10 della L.R. n. 70/85, il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Per le opere assoggettate in base a leggi statali o regionali, a vincolo idrogeologico o rientranti tra i beni gravati di usi civici o da vincoli artistico, storico, o ambientale, sempre comportanti l'inedificabilità, l'azione repressiva degli interventi senza concessione può essere attivata anche dalle amministrazioni competenti (Sovrintendenze, Regioni, Corpo Forestale, ecc.) sia su segnalazione del Responsabile del Servizio che di propria iniziativa.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia ed al Responsabile del Servizio, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Art. 34

(Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e agibilità)

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Art. 35

(Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità)

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

La domanda deve contenere inoltre:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione ;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno allegati:

- a) il certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/74, o nei casi previsti dalle norme in materia sismica, il collaudo statico;
- b) copia completa della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile all'U.T.E. di competenza, con l'attestazione dell'ufficio medesimo, di avvenuta presentazione e redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D.L. 13.04.1939 n. 652 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) una dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n.425 ;
- d) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati e delle opere di cui alla Legge n. 10/91, in osservanza alla Legge 5.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione ;
- e) nulla-osta dei Vigili del Fuoco per locali ed edifici soggetti a particolari norme di prevenzione incendi.
- f) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale della ULS ove necessario;

Art. 36

(Autorizzazione di abitabilità ed agibilità)

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è subordinato:

- a) all'esistenza di concessione o di autorizzazione edilizia;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione;
- c) alla inesistenza di fattori di insalubrità sia per gli utenti che per l'ambiente interno ed esterno.
- d) al rispetto delle disposizioni della Legge 10/91 e dei relativi decreti attuativi, sul contenimento dei consumi energetici.

La visita di controllo, se disposta dal Responsabile del Servizio, da parte del Responsabile del procedimento e del responsabile del servizio igiene ambientale della U.S.L. , deve essere effettuata entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda al fine di verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono essere preavvertiti a mezzo di apposita comunicazione per essere presenti ove lo ritengono.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Responsabile del Servizio . entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente, nei successivi 180 giorni può disporre l'ispezione, ed eventualmente dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti.

Il precedente termine di 30 giorni che decorre dalla data di presentazione della domanda può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti integrativi che non siano già nella disponibilità dell' Amm.ne o che non possano essere autonomamente acquisiti; il predetto termine, una volta interrotto, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dei documenti integrativi.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni risultino regolarmente completate ;
- b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato, l'abitabilità o l'agibilità parziale.

Art. 37

(Contenuti del certificato di abitabilità ed agibilità)

Il certificato di abitabilità o agibilità deve contenere;

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione edilizia;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne alla Amministrazione Comunale presenti a corredo della domanda;
- il riferimento ad eventuali ulteriori obblighi del concessionario, in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 10/1977;
- gli estremi della dichiarazione del Direttore dei lavori attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- la data della visita effettuata dal Servizio Igiene Ambientale della A.S.L. se effettuata;
- la data dell'eventuale ispezione effettuata dagli uffici comunali, se effettuata;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;

Art. 38

(Inabitabilità ed inagibilità)

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inagibili o inabitabili, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle Leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati nè dati in affitto.

TITOLO II - REQUISITI TECNICI, IGIENICO-SANITARI, AMBIENTALI

CAPO I

CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE ED EDILIZIE DEI LOCALI

Art. 39

(Classificazione dei locali)

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e vengono classificati nel modo seguente:

- A.1 - Soggiorni, pranzo, cucina, camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici;
- camere di albergo e pensioni;
- A.2 - negozi di vendita, bar ristoranti e simili, sale di composizione, sale di riunioni, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse destinate non solo al posteggio delle macchine ma anche alle riparazioni, ai lavaggi, ai controlli e alle vendite;
- magazzini, depositi o affini dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- A.3 - aule scolastiche, palestre, ospedali e cliniche o case di cura.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza di persone è limitata a ben definite operazioni, e cioè:

- S.1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, negli alberghi e pensioni;
- S.2 - a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 (dodici) mq. di superficie e gli 8 (otto) metri di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali per macchinari che non necessitano di sorveglianza continua;
- f) lavanderia, stenditoi e legnaie;
- S.3 - a) disimpegni inferiori ai 10 (dieci) mq.;
- b) ripostigli e magazzini inferiori ai 5 (cinque) mq.;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali per 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. 40

(Caratteristiche dei locali)

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro ovvero per locali areati artificialmente di cui al successivo articolo, di norma per i locali abitabili, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare che la superficie finestrata e apribile non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento .

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14.00 per i primi 4 abitanti ed a mq.10 per ciascuno dei successivi;
- b)le stanze delle abitazioni non devono avere superficie inferiore a mq. 9.00; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere invece inferiore a mq. 14.00;

c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.00; di un angolo cottura annesso al locale soggiorno, dotato di ventilazione naturale di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

d) l'alloggio nel suo complesso dovrà avere una superficie minima di mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due.

locali di tipo A1

- altezza interna netta mt. 2.70;

- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per singoli locali ad uso abitativo deve essere di mt. 2.70, con un minimo nel punto più basso di mt. 1.80 ;

locali di tipo A2 e A3

- altezza interna ml. 3.00 da aumentare a 4.50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100;

locali accessori

- l'altezza minima è di mt. 2.40 con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali è consentita una altezza minima di mt. 2.20.

I locali di categoria S fatta eccezione per le centrali termiche possono ricevere aria e luce dall'esterno anche indirettamente nonché in cavedi, o spazi equiparabili. Nei locali di categoria S.1 è necessario assicurare una superficie finestrata non inferiore a 1/12 di quella del pavimento, e comunque non inferiore a mq. 0.40. Nel caso in cui non siano inserite le aperture è necessario assicurare idonea ventilazione.

I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare solo locali accessori; nessun oggetto deve superare i cm. 5 salvo la gronda che dovrà tuttavia essere contenuta in cm 30. La pavimentazione del cavedio dovrà essere lastricata per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto ai locali comuni; la superficie minima di pavimento dovrà essere di mq. 13.00 e la distanza minima tra le pareti fronteggianti di mt. 4.50.

I locali di servizio non possono avere accesso diretto nei locali abitabili (A) se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno abbia le caratteristiche precedenti.

Per i locali classificati (S) si applica il vigente Regolamento d'Igiene e Sanità. Per le scuole e le strutture sanitarie si fa rinvio alle disposizioni di legge in materia.

Art. 41

(Impianti speciali di areazione)

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione sia affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere del medico dell'A.S.L. , può, caso per caso e solo per interventi di ristrutturazione dove non è possibile l'adeguamento dell'immobile alle norme di cui all'art. 40, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti sia per i locali abitati (A) che per quelli di servizio (S).

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata la documentazione progettuale di cui alla Legge 5.03.1990 n. 46 e il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato da un tecnico abilitato, che abbia i requisiti di cui alla Legge suddetta.

In casi particolari, soltanto per i locali di servizio (S), possono essere consentite, previo parere del detto medico, canne interne di ventilazione aperte, in sommità ed in basso di sezioni sufficienti alla creazione di tiraggio naturale.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 42

(Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali abitabili A ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di servizio S.2 e S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 43
(Piani seminterrati)

Sono quei locali in cui il pavimento sia più basso del marciapiede o della quota media del terreno circostante l'edificio.

I piani seminterrati possono essere abitabili qualora:

- a) l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno;
- b) il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alla illuminazione.

Possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2, purché: l'altezza netta sia non inferiore a mt. 3,00; la quota del soffitto sia in media di 1,50 più alta della quota del marciapiede o della media del terreno; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona vecchio centro, con particolari prescrizioni da stabilire caso per caso.

Art. 44
(Piani interrati)

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti a servizio dell'edificio ed a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio di aria.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

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

Art. 45
(Piani terreni)

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

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

Art. 46
(Sottotetti)

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili. Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di mt. 3,00 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt. 2,70 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 1,80) possono consentirsi utilizzazioni per volumi tecnici o per locali soffitta.

I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili purché si dia luogo ad una superficie maggiore di mq. 9,00 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt. 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di mt. 1,80 e purché le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a mt. 0,50 siano inaccessibili.

I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con l'altezza media di mt. 2,40, da computarsi tra gli accessori.

L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata al filo del piano di falda o sui timpani nel rapporto massimo di 1/20 della superficie di pavimento. I locali sottotetto aventi destinazioni diverse da soffitta e servizi tecnici, devono essere computati nella superficie edificabile consentita.

CAPO II

PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA FABBRICATI

Art. 47 (Parametri edilizi)

St (Superficie territoriale)

E' la superficie totale della zona interessata all'insediamento compreso tutte le aree destinate alle attrezzature pubbliche e sedi viarie.

Ao (Area occupata)

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte la parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrati, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

Si (Superficie d'inviluppo)

E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La superficie d'inviluppo serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

Ai (Area insediabile)

E' l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2.50 oppure 7.00 su ciascun lato, a seconda che trattasi rispettivamente di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Se (Superficie edificabile)

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani accessori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi).

Rimangono esclusi dal computo della superficie edificabile:

gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge balconi, porticati a piano terra questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio(Ao);

I locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2.40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili,

autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica ecc.); ove il piano terra o in alternativa al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt. 2.40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile.

La Superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria : $Se/Sf < Uf$.

Sf (Superficie fondiaria)

E' la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria)

Esprime la massima superficie edificabile dell'edificio (Se espressa in mq.) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Us (Indice di Utilizzazione del suolo)

Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque, impegnata ai fini plano-volumetrici per la costruzione stessa .

If (Indice di Fabbricabilità fondiaria)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V, espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto, di pertinenza (Sf) che da luogo all'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf), quindi: $Uf > Se/Sf$, dove :

- Uf è l'indice di Utilizzazione fondiaria ;
- Se (mq) è la Superficie edificabile;
- Sf (mq) è la Superficie fondiaria del lotto di supporto, o, comunque impegnata a fini plano-volumetrici.

Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il Volume massimo edificabile (V.p.p.), può ricavarsi la superficie edificabile (Se) applicando la formula seguente:
 $Se = V_{max} / 3.20$

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del Volume (V), I corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati dai piani urbanistici generali o attuativi, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare I limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi I casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni plano-volumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi,

Sua (Superficie utile abitabile)

E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella misura del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Susa (Superficie utile di servizi ed accessori)

Nell'edilizia la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- cantine, soffitte, locali- motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive ;
- androni d'ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

H - Altezza delle fronti

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche – D.M. 16.01.1996) ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per fronte del fabbricato, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza della parete così definita, è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale, marciapiede o del terreno sistemato) alla linea di copertura così definita :

coperture piane (coronamento del parapetto in muratura o in mancanza, dall'estradosso del terrazzo di copertura)

coperture inclinate (dall'imposta della falda per pendenze fino al 45% e nel punto medio della falda per pendenze superiori).

Quando le due linee suddette non siano parallele si considera la media delle altezze di ciascun fronte; tale valore non può superare i limiti di cui al comma 1.

L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima stabilita nelle N.T.A. del Piano.

-Validità delle definizioni

Le definizioni di cui al presente articolo si applicano alle nuove costruzioni, ampliamenti anche in zone ove le NTA definiscono gli If. (indici fabbricabilità fondiaria). In presenza di ampliamenti il volume massimo edificabile viene determinato in applicazione dell'If. della zona decurtato della volumetria esistente e la differenza residua va ricondotta alla Se (Superficie edificabile).

Art. 48

(Distanza dalle strade fuori e dentro dei centri abitati, dagli insediamenti previsti dai piani urbanistici e tra fabbricati)

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada (D. L.vo 30.04.92 n° 285), successive modifiche ed integrazioni.

Definizione e classificazione delle strade (art. 2 C.S.)

- A) - Autostrade
- B) - Strade extraurbane principali
- C) - Strade extraurbane secondarie
- D) - Strade urbane di scorrimento
- E) - Strade urbane di quartiere
- F) - Strade locali

Fasce di rispetto

- Strade di tipo A) mt. 60,00
- Strade di tipo B) mt. 40,00
- Strade di tipo C) mt. 30,00
- Strade di tipo F) mt. 20,00 (strada comunale)
- Strade di tipo F) mt. 10,00 (strada vicinale)

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Per le costruzioni in corrispondenza di curve, fuori dai centri abitati, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 27 del C.S. e art. 27 del Regolamento.

In presenza di strade dismesse, il suolo pubblico è considerato al pari di un confine di proprietà ove vi sia stato l'accertamento dell'Ufficio di P.U. e apposito provvedimento della Giunta Municipale.

Ai fini di una più corretta valutazione delle distanze si specifica che per confine stradale, ove questo non sia chiaramente individuabile, si intende:

Limite superiore della scarpata a monte; limite inferiore della scarpata a valle; limite esterno delle opere di sostegno a monte; limite esterno base di fondazioni opere di sostegno a valle; limite esterno delle cunette, zanelle e cordoli o altri manufatti; ciglio bitumato maggiorato di cm 50 per banchina per i bordi a raso; (a questi limiti vanno aggiunte eventuali presenze di fossi di guardia o fossi di raccolta scoline), limite esterno dei manufatti costituenti marciapiedi.

La distanza tra fabbricati, dai confini, dai confini di zona e dalle strade va misurata a partire dal filo del fabbricato e, nel caso di volumi aggettanti o interrati, dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Non costituiscono distanza gli aggetti, i balconi, gli sporti di gronda e simili aventi sporgenza non superiore a mt. 1.20. In caso di aggetti di misura superiore a quanto sopra la distanza si misura dalla proiezione sul piano di campagna di questi.

L'allineamento con edifici esistenti è ammesso quando tra i fabbricati da allineare vi sia il solo lotto su cui si deve edificare. Il fronte prospettante sulla strada deve avere direttrici parallele all'asse stradale. In presenza di andamento curvilineo non si verifica l'allineamento e le distanze restano quelle fissate dalle N.T.A. L'allineamento va verificato tra fabbricati esistenti e regolarmente riportati sulle tavole del P.R.E. ovvero la cui presenza è dimostrabile con idonea documentazione.

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 49 (Salubrità del suolo)

E' possibile costruire nuovi edifici su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, solo dopo il suo completo ed integrale risanamento.

Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.

Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno MT. 2,00, ed i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in un altro cimitero.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido ed esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio superficiale e/o profondo, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante..

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 50
(Isolamento dalla umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. I locali abitabili A.1 e di servizio S.1 a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o isolato a mezzo di solaio, a mezzo intercapedine o vespaio aerato di almeno 50 cm. di spessore a terreno battuto e il pavimento.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata.

Per i locali abitabili A.2 può essere ammesso un vespaio in ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di imposta del primo solaio. I pavimenti dei locali A.1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezione a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro-osmotica.

Art. 51
(Isolamento termico)

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi edificio devono essere idoneamente coibentate, in modo da limitare le dispersioni termiche, come previsto dalla L. 10/91 e successivi decreti e regolamenti attuativi.

Art. 52
(Isolamento acustico)

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una adeguata protezione contro i rumori, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti, così come previsto dal D.P.C.M. del 01.03.1991.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento impianti o di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali e industriali.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 15 %.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali, a uffici, ad alberghi, sale di ritrovo e spettacoli, pubblici esercizi, devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la difesa del personale e degli utenti in rapporto al tipo di attività.

Art. 53
(Cucine in nicchie)

In alloggi di superficie netta fino a 100 mq. possono essere consentite cucine in nicchia con cubatura massima di mc. 10, purché aprontate su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 35) e purché non esista nè parete nè infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria o di una canna di aspirazione indipendente di almeno 22 cmq. di sezione.

Art. 54
(Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliate, a mezzo tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto delle fognature per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi (non sono ammessi i pozzi perdenti), di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml dal perimetro dell'edificio e 10 ml da pozzi e prese idriche. Nel caso che questa sia sprovvista dell'impianto generale di depurazione, gli scarichi dovranno essere convogliati in fosse biologiche di tipo omologato, collegate a loro volta con la fognatura.

Nel caso di costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura, devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, pari a mc. 0,15 per persona e con un minimo di mc. 2,00.

Sia le fosse biologiche che le fosse settiche dovranno distare almeno m. 2,00 dal perimetro dell'edificio e mt. 10 da pozzi e prese idriche.

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

Nei cortili, negli spazi qualsiasi genere, le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art. 55
(Impianti sanitari minimi)

Ogni unità edilizia di abitazione (appartamento) deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di: WC, lavabo, doccia o vasca da bagno, lavello a chiusura idraulica. E' prescritto almeno una canna fumaria per la ventilazione dei locali privi di idonea finestra. In uffici, negozi, laboratori, pensioni, camere di albergo, ecc. possono essere consentiti i servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi. I WC devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 56
(Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua)

Ogni fabbricato, ogni alloggio, devono essere provvisti 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 dalla autorità sanitaria.

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

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto all'altezza superiore del piezometrico minimo della zona, devono essere dotati di apposito carico per la distribuzione dell'acqua all'interno dell'edificio.

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

Art. 57

(Camere oscure - impianti termici)

Camere oscure e laboratori scientifici e garages 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 particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 58

(Costruzioni rurali)

Le abitazioni rurali sono quelle ricadenti nel territorio agricolo, identificato dal Piano Regolatore Esecutivo. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli, è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Tali caratteristiche dovranno tenere conto degli aspetti attinenti l'inserimento nel contesto ambientale dell'edificio e in particolare per le finiture delle facciate esterne e delle coperture, dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, come pietra, mattoni e coppi di laterizio, intonaci di calce di colori tenui tipici dei vecchi fabbricati rurali, lattoneria di lamiera zincata o di rame, infissi in legno o alluminio colore legno .

Qualora il progetto preveda, oltre alla residenza, la realizzazione di locali per la conduzione del fondo, (art. 71-Legge 70/95) all'interno dello stesso fabbricato, questi ultimi dovranno essere ubicati esclusivamente ai piani terra del fabbricato stesso, e non avere collegamento diretto con la parte residenziale.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e rispettare tutte le prescrizioni di cui all'art. 72 della L.R. 70/95.

Art. 59

(Tutela e conservazione dello spazio rurale)

Tutte le trasformazioni del territorio agricolo, che interessano manufatti edilizi tipici disabitati, con caratteristiche architettoniche ed ambientali di interesse storico e culturale, caratterizzanti il territorio rurale, quali vecchi fabbricati, strutture per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli, forni, pozzi, muretti in pietra a secco, ecc. presenti sul territorio agricolo, devono essere progettate e realizzate prevedendo esclusivamente interventi tendenti al ripristino e alla conservazione, evitando qualsiasi stravolgimento stilistico, utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Sono consentiti eccezionalmente piccoli interventi di adeguamento igienico-funzionale non realizzabili in nessun modo all'interno del manufatto senza pregiudicare i requisiti minimi di abitabilità. Tale valutazione andrà effettuata dalla C.E. con parere motivato.

Art. 60

(Cortili)

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti ed essere costituiti da corpi di forma regolare.

Sono consentite soluzioni a corti chiuse purchè la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

La normale condotta del mezzo di ciascuna finestra di ambienti di abitazione deve avere una dimensione libera minima di m. 10,00. Indicazioni diverse possono essere contenute nel P.R.E.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso.

Art. 61

(Norme igieniche per i ricoveri di animali)

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

I locali destinati ad uso stalla per ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni e comunque ubicati ad una distanza minima pari a quella fissata dall' art. 72 della L.R. 18/83 nel testo coordinato con la L.R. 70/95 da quest'ultime e salvo quanto stabilito dall'art. stesso.

Le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie e le concimaie, non dovranno prospettare sulla pubblica via e rispetteranno le distanze fissate dal D.P.R. 495/92 a protezione del nastro stradale.

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

Le concimaie debbono essere costituite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1.12.1930, n. 1862 modificato dalle leggi 25.6.1931 n. 925 nonché dagli art. 233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934, n. 1265. Tali concimaie dovranno distare dai pozzi, acquedotti e serbatoi, come da qualunque abitazione almeno mt. 30,00 salvo diverse e maggiori distanze prescritte dalle autorità sanitarie. Per i manufatti esistenti, (stalle, concimaie ecc.) non conformi alle presenti norme, si prescrive l'adeguamento o la delocalizzazione, entro il termine di anni 3 dall'entrata in vigore del presente regolamento.

CAPO IV

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 62

(Copertura)

Gli edifici di altezza superiore a mt. 13,00 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere in c.a. o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta di cemento armato, di almeno cm. 4,00 di spessore.

Art. 63

(Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 64

(Scale e ascensori)

Ogni scala di larghezza di m. 1,20 può servire una superficie lorda massima di 300 mq. Dal computo di tale superficie è escluso il piano terreno, nonché il vano scala e il vano ascensore.

Ad ogni aumento della superficie di 30 mq. dovrà corrispondere un aumento dell'ampiezza della scala di cm. 1,00 fino ad una larghezza massima di m. 1,40.

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

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

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

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

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

In edifici di altezza superiore a m. 30 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 65

(Canne fumarie, focolai, camini e condotte di calore)

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti e poste a non meno di mt. 10 quando esse non superano l'altezza del fabbricato o dei fabbricati circostanti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura devono essere protetti adeguatamente.

Devono essere evitati i contatti con vani ascensori. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi secondo le norme vigenti in materia.

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

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente.

Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su un muro esterno, purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato, sempre che la distanza da pareti finestrate non sia inferiore a mt. 10,00.

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

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

Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm. 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

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

Art. 66

(Condotte di gas)

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

I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto.

E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria intorno ai tubi.

Art. 67 (Autorimesse)

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiere metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori ed altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa deve essere eseguita con un muro tagliafuoco.

Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 metri.

Art. 68 (Impianti di spegnimento)

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

Art. 69 (Rinvio a leggi particolari)

Gli ascensori ed i montacarichi nonché i relativi vani corsa, gli impianti elettrici, gli impianti termici, le autorimesse, i depositi di materiali infiammabili sono soggetti anche alle norme ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche gli edifici speciali, come le sale di spettacolo, gli edifici collettivi, gli alberghi, le scuole, i collegi, gli ospedali e le case di cura, le industrie e gli impianti sportivi, devono rispettare le regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Art. 70 (Prescrizioni diverse)

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

CAPO V

PRESCRIZIONI VARIE - ORDINE E DECORO URBANO

Art. 71

(Superamento ed eliminazione barriere architettoniche)

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di edifici esistenti ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche di cui alla legge 9.01.1989 n. 13 successive modificazioni ed integrazioni, in modo da evitare impedimenti ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche", facilitando l'accesso delle persone, con ridotte capacità motorie e in particolare devono prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servo scala;
- idonei percorsi ed accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- l'installazione, su immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo altresì, di allegare al progetto una dichiarazione del professionista abilitato, che attesti la conformità degli elaborati progettuali, alle disposizioni di cui alla Legge n. 13/89.

Art. 72

(Elementi di ordine e decoro urbano)

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semi permanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche, le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e tv, le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e tali da non costituire disturbo visivo e in particolare, tenere conto degli aspetti attinenti l'inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

Art. 73

(Manutenzione)

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

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

Art. 74

(Tabelle stradali e numeri civici)

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici.

I proprietari non possono opporsi ed hanno l'obbligo di non manometterli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 75

(Indicatori ed apparecchi indicativi a servizi pubblici)

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

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

Art. 76

(Passi carrai , Uscite delle autorimesse e rampe)

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che la gestisce ed è subordinata al rispetto delle norme del P.R.E.

I passi carrai e le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, che si immettono sulla viabilità pubblica o sui passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico devono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti senza arrecare intralcio al traffico.

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

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

Le uscite da autorimesse interrate o seminterate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15%, la pendenza dovrà essere inferiore a (8,5 - 10%) per le rampe non rettilinee.

Tutte le rampe devono essere realizzate in materiale anti sdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque; esse devono terminare almeno mt. 3,50 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve cioè essere previsto un tratto piano tale da consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Art. 77
(Zoccolature)

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

Ragioni ambientali possono consigliare a proposito l'adozione di particolari accorgimenti tecnici, richiesti da parte della Commissione Edilizia.

Art. 78
(Elementi aggettanti e tende mobili)

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno questi devono essere opportunamente arretrati.

Tale disposizione non si applica soltanto agli edifici soggetti a restauro conservativo o ricostruzione nelle zone del vecchio centro.

I balconi e le pensiline di progetto devono essere apposti ad una altezza minima di m. 3.50 dal piano del marciapiede rialzato, queste non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre ml. 1,20 e non possono comunque superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso non esista marciapiede rialzato, l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m. 4,50 dal piano stradale o dal percorso pedonale.

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

Art. 79
(Intercapedini)

Il Comune può concedere la creazione di intercapedini al di sotto del suolo pubblico, mantenendone il diritto di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro e vietandone qualunque diversa utilizzazione.

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

Art. 80
(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 a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete di convogliamento acque bianche.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati con materiali indeformabili almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Art. 81
(Recinzioni)

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I muri di cinta non devono superare mt. 2,50 di altezza ai sensi degli artt. 878 e 886 del Codice Civile, mentre le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove possibile, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale e comunque non meno di mt. 3.

Le recinzioni devono essere poste in allineamento alle esistenti e, dal confine stradale, a non meno della distanza fissata dalle NTA, salvo maggiori distanze fissate dal Codice della Strada. Per le modalità di definizione delle distanze si rimanda all' art.48 del presente Regolamento.

Per i cordoli fiancheggianti le strade, posizionati sempre sulla proprietà privata, di altezza fino a cm. 15, rispetto al piano stradale, e con bordo esterno smussato non si applicano le norme sulle distanze.

Art. 82
(Mostre - Vetrine - Insegne)

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, 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, conformemente al piano colore vigente o alle disposizioni che verranno impartite dalla C.E.

Art. 83
(Marciapiedi e porticati)

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e le pavimentazioni dei portici, devono essere lastricati con materiali antisdrucciolevoli scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edificio poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Se il dislivello è inferiore a cm. 30, gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno 10 cm.

Art. 84
(Zone verdi e parchi)

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ambientale 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.

Art. 85
(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 incolumità pubblica e privata.

Art. 86
(Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono disporre di un vano per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e devono rispettare le norme del regolamento Comunale d'Igiene.

Detto vano deve essere al piano terra, può essere ricavato nel fabbricato o all'esterno e deve avere accesso ed areazione diretta.

Art. 87
(Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, 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.

Art. 88
(Norme di edilizia antisismica)

In relazione al disposto dell'art.2 della legge 25 novembre 1962, n.1964 nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della legge stessa e delle successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO VI

URBANIZZAZIONI

Art. 89
(Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal Piano Regolatore Esecutivo e sono esercitate nell'assoluto rispetto dei piani di attuazione. Le norme di Piano Regolatore Generale, di P.R.E., dei Piani Particolareggiati e delle Lottizzazioni convenzionate, stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli di destinazione e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 90
(Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme urbanistiche stabilite per la zona in cui ricadono.

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

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

Art. 91
(Aree scoperte)

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, di zone inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

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

Art. 92
(Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio privato (in misura richiesta dalla normativa dello strumento urbanistico)

Spazi per parcheggi devono intendersi quelli riservati alla sosta, alla manovra ed accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella costruzione, in aree scoperte ed anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Il Piano Regolatore Generale e quelli di esecuzione possono fissare indici maggiori.

Art. 93
(Protezione dell'ambiente)
(Salvaguardia dei caratteri architettonici degli edifici e piano colore)

L'attività edilizia nella zona del vecchio centro è soggetta alla normativa del Piano Regolatore Esecutivo, alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico e al piano colore. Quest'ultimo dovrà fissare le prescrizioni per la esecuzione degli interventi all'interno del centro storico, in merito alla qualità formale, compositiva e di inserimento nel contesto urbano ed ambientale degli interventi.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti al fine di non sconvolgere le caratteristiche paesaggistiche della zona, il Responsabile del Servizio e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea di colore, di materiali.

CAPO VII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONE PARTICOLARI

Art. 94

(Impianti per lavorazioni insalubri)

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle Leggi sanitarie ed alle previsioni del Piano Regolatore Esecutivo e sono disciplinati dalle norme del presente Regolamento e da quelli delle leggi particolari in materia.

Art. 95

(Domanda di concessione per l'allestimento di campeggi)

La domanda di concessione per l'allestimento di camping, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento Edilizio, le leggi vigenti e le disposizioni di ogni genere relative ai camping emanate dalle Autorità competenti per il territorio nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) il periodo di tempo per il quale si richiede la concessione e le date di apertura e chiusura del camping.

Art. 96

(Documentazione a corredo della domanda per l'allestimento di campeggi)

A corredo della domanda di cui all'articolo precedente è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

- a) corografia in scala 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- d) planimetria quotata della località in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto esistenti, delle zone di macchia o di sottobosco esistenti, delle colture esistenti, degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, la larghezza delle strade esistenti ed i nomi dei proprietari confinanti;
- e) planimetria come al precedente punto d) con indicate tutte le opere da realizzarsi di qualsiasi tipo di consistenza, con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse;
- f) prospetti e piante delle opere murarie redatti secondo le prescrizioni contenute nel presente regolamento;
- g) dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.;
- h) tutti gli altri elementi non previsti nei punti precedenti, necessari al calcolo della quota per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 24/01/1977, n. 10.

La domanda dovrà essere inoltre corredata da una relazione con l'indicazione della natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si richiede la concessione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero; il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di smaltimento quotidiano delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere murarie, le disposizioni adottate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del camping, i modi di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in merito il parere delle competenti Autorità igienico- sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

TITOLO III - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

Art. 97

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda in competente carta da bollo diretta al Sindaco.

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) dallo stralcio - nella medesima scala dell'originale - del Piano Regolatore Generale concernente la zona d'intervento;
- 2) dello stralcio delle norme attuative dello strumento di riferimento;
- 3) della planimetria (o delle planimetrie) del progetto di piano disegnata su mappa catastale (in scala non inferiore al rapporto 1:1000) che consenta la facile lettura sia delle indicazioni catastali che di quelle progettuali e che riporti:
 - a) la delimitazione della zona con l'altimetria;
 - b) la rete stradale interna, con le sezioni trasversali, i profili longitudinali e gli allacciamenti alla rete urbana;
 - c) le zone destinate a parcheggio;
 - d) la precisazione delle principali quote di progetto e degli eventuali allineamenti;
 - e) la delimitazione delle aree destinate a edifici od impianti pubblici o di interesse collettivo e la indicazione dei beni soggetti o da assoggettare a speciali servitù o vincoli;
 - f) la delimitazione delle aree destinate alla normale edificazione e più specificatamente dei lotti edificabili, con riferimenti particolari alla tipologia edilizia, alla destinazione degli edifici ed alla loro definizione volumetrica, ai perimetri regolatori (intesi come sviluppo massimo dei volumi, altezza massima; profondità massima e lunghezza massima), agli allineamenti degli edifici (fili fissi rispetto a capisaldi prefissati ; asse stradale, ciglio del marciapiede ecc.), alle localizzazioni del verde privato e, in questo alle alberature esistenti e previste, alla individuazione dei comparti di attuazione unitaria (suddivisione dell'intero intervento in più comparti di attuazione unitaria (suddivisione dell'intero intervento in più comparti che devono essere studiati e progettati unitariamente);
 - g) l'abaco dei tipi edilizi (che comprende la indicazione grafica delle varie tipologie edilizie, e le dimensioni di massimo ingombro di ciascuno di essi: lunghezza massima, eventuali inclinate, profondità massima, altezza massima, ecc.), lo schema delle tipologie edilizie (rappresentabili mediante individuazione di cellule abitative nell'interno delle dimensioni di massimo ingombro); i profili e le sezioni;
 - h) la delimitazione delle aree e gli schemi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, acquedotti, rete di illuminazione pubblica, rete per la distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) e secondaria, con particolare riferimento a quanto stabilito dai nn. 1 e 2 del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica modificata;
- 4) dal particellario catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, con l'elenco dei proprietari interessati, corredato dagli atti comprovanti la loro proprietà;
- 5) dal rilievo planimetrico ed altimetrico della zona oggetto della lottizzazione in scala adeguata (1/200 - 1/500), con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;
- 6) dalla tavola e dal regolamento da cui risultino le norme di attuazione del piano di lottizzazione;
- 7) dalla tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 8) dalla proposta di convenzione stilata in armonia con le disposizioni vigenti ed in aderenza con le esigenze attuative specifiche;
- 9) dalla relazione che illustri:
 - l'inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico di riferimento;

- tutti gli aspetti di carattere generale e particolare aventi attitudine a condizionare la progettazione;
- le caratteristiche della progettazione con la specificazione dei criteri seguiti nella composizione urbanistica (caratteristica tipologica delle costruzioni, destinazioni, funzionalità, congruità e distribuzione primaria e secondaria di cui al detto V comma dell'art. 28 della legge urbanistica modificata, con i criteri dimensionali e le localizzazioni; la modalità dei raccordi dei servizi, i parametri di utilizzazione relativa e la verifica delle dotazioni in relazione allo strumento urbanistico di riferimento; la indicazione delle altre eventuali opere di nuova progettazione e delle norme di nuova progettazione.

Art. 98
(Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve principalmente prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni ed in relazione alle tabelle parametriche in vigore;
- c) il termine non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno di prestare cauzione in danaro o a garantire il Comune con adeguata fideiussione o con ipoteca per il valore pari al 20 % del conto presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno se del caso ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) il rimborso per le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 114 del presente regolamento.

Art. 99
(Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbanizzazione secondaria)

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, a copertura della quota di carico dei servizi, le aree occorrenti per uno o alcuni soltanto dei servizi stessi. Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare l'eventuale conguaglio degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti all'intervento di lottizzazione.

Art. 100
(Procedure per la formazione ed approvazione dei piani di lottizzazione)

I piani di lottizzazione di iniziativa privata, dovranno avere i contenuti di cui all'art. 23 della L.R. n. 18/83 come modificato dalla L.R. n. 70/95 e saranno approvati con le stesse procedure dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, di cui agli art. 20 e 21 della Legge richiamata.

Art. 101
(Validità della autorizzazione per la lottizzazione)

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

Art. 102

(Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi
Esecuzioni - Controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel Piano Regolatore Generale e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono effettuare, in ogni fase di esecuzione dei lavori, visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 103

(Penalità per inadempienze 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 viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese agli interessati maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

Art. 104

(Svincolo della cauzione e garanzie dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Lo svincolo della cauzione avviene su autorizzazione del Responsabile del Servizio e nella misura del 50 %, 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 Responsabile del Servizio, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Le operazioni di collaudo devono essere effettuate entro tre mesi dal compimento delle opere.

Art. 105

(Concessione edilizia nella lottizzazione)

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

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI

Art. 106

(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Responsabile del servizio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Responsabile del Servizio provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettino e se intendono 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 di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 101 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 107 (Deroghe)

Il Responsabile del Servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e alle norme di attuazione del Piano Regolatore Esecutivo limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti organi, con l'osservanza delle norme di cui all'art. 41 quater della legge 1150/42 e dall'art. 64 della L.R. n. 18/83 come modificato dalla Legge Regionale 70/95.

Art. 108 (Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

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

Art. 109 (Controlli e repressioni abusi)

Ai sensi dell'art. 32 della legge urbanistica 17 agosto 1912, n° 1150, il Responsabile del Servizio esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza per tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengono effettuate non conformemente al progetto approvato, o senza il rispetto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Responsabile del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi i provvedimenti necessari per apportare le modifiche delle opere o la riduzione in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Responsabile del Servizio non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Responsabile del Servizio può previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del Direttore dei Lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

La materia è regolata dalla 10/77 e 47/85.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed Organi da esso dipendenti, il Responsabile del Servizio ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della legge 17 agosto 1942, n° 1150.

Art. 110 (Sanzioni)

L'inosservanza alle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del Testo Unico sulle leggi sanitarie 27 luglio 1934, numero 1265.

Le inosservanze alle norme edilizie contenute nel presente Regolamento sono punibili a norma dell'art. 41 della legge urbanistica modificata e dell'art.17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 111
(Entrata in vigore del Regolamento)

Il presente Regolamento entra in vigore scaduti i termini di pubblicazione dopo l'approvazione.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 112
(Opere già autorizzate)

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati, e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 113
(Occupazione di suolo pubblico)

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

Art. 114
(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 due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 115
(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 tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 116
(Antenne radio e T.V.)

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna. Il Responsabile del Servizio può altresì ordinare che negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di tre anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili in loco.
per gli impianti ricetrasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia.

Art. 117
(Autorimesse private)

Le autorimesse private, le lavanderie, e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicate nei precedenti articoli non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere

adeguate alle norme vigenti, entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 118
(Bombole di gas di petroli liquefatti)

Negli edifici non serviti da gasdotto, e nei quali sia fatto uso di bombole di gas di petrolio liquefatto, i proprietari devono provvedere all'adeguamento degli impianti secondo le prescrizioni di cui alla Legge 46/90 successive modificazioni e integrazioni.

Art. 119
(Installazione di bombole di gas di petrolio liquefatto)

Nelle nuove costruzioni residenziali che non siano servite da gasdotto, devono essere previste all'esterno dell'edificio, nicchie per l'installazione delle bombole di gas di petrolio liquefatto. Dette nicchie devono essere chiuse verso l'interno del locale e protette all'esterno dalle intemperie anche con portello aerato.

La tubazione fissa metallica di allacciamento agli apparecchi di utilizzazione deve essere munita di rubinetti e protetta, nell'attraversamento delle murature, da guaina metallica.

Art. 120
(Abrogazione)

Sono abrogate le disposizioni di altri regolamenti comunali in contrasto con le presenti norme.